

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant une demande de crédit d'investissement de CHF 3'680'000.- pour des travaux de rénovation-transformation du bâtiment sis rue du Four 1

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

L'immeuble sis rue du Four 1, propriété de la Ville, et l'Hôtel-de-Ville présentent depuis quelques années déjà des fissures devenant de plus en plus importantes au fil du temps. Une étude géotechnique réalisée en 2011 par des sondages de terrain et un contrôle des canalisations dans l'arrière-cour ont permis de conclure à la nécessité de procéder à une surveillance de ces fissures et des mouvements sur les façades des bâtiments de la rue du Four 1 et de l'Hôtel-de-Ville. Il a ainsi été décidé de procéder à la pose de témoins et à la prise de mesures régulières pour comprendre l'origine de ces fissures. Cette surveillance a pris fin en décembre 2014 et a démontré un tassement différentiel vers l'arrière-cour, entre le bâtiment de la rue du Four 1 et l'Hôtel-de-Ville, provoquant un basculement en direction de l'ouest et l'apparition des fissures. Ce phénomène n'est pas observable depuis la rue du Four et la Place Pestalozzi en raison de la continuité des façades qui forment un tout homogène.

Il convient donc de réaliser sans tarder les travaux de stabilisation du terrain ainsi que des travaux de l'immeuble rue du Four 1, qui abrite notamment le restaurant La Grenette. A cet effet, le crédit d'étude demandé dans le cadre du préavis PR15.18PR concernant une demande de crédit d'étude et la réalisation de travaux préliminaires de stabilisation du terrain de CHF 328'000.- pour l'immeuble rue du Four 1, accepté par le Conseil communal le 25 juin 2015, a permis de finaliser le projet de transformation-rénovation ainsi que les choix stratégiques d'interventions sur l'immeuble.

Des interventions sur la structure de l'immeuble sont prévues notamment sur la cage d'escalier et les fondations, avec des reprises en sous-œuvre de certains murs porteurs et dalles, en lien avec l'agrandissement de la cuisine du restaurant. Les injections de stabilisation du terrain prévues dans la phase d'étude ont dû être reportées, sans mettre en danger l'immeuble, afin de correspondre au concept de transformation de l'immeuble qui n'était alors pas encore définitif.

Le projet de rénovation-transformation comprend, outre les interventions sur la structure précédemment décrites, la transformation de tous les appartements côté arrière-cour et côté rue du Four, ainsi que la création d'un duplex en lieu et place d'un simplex au dernier niveau et d'un appartement dans les combles jusqu'ici utilisés comme galetas.

Les installations techniques d'électricité, chauffage, ventilation, réfrigération et sanitaires seront également rénovées.

Le restaurant La Grenette est concerné par les travaux avec l'agrandissement de sa cuisine, le réaménagement des locaux pour son personnel et la mise aux normes des WC pour la

clientèle. L'indemnité pour la perte d'exploitation due aux travaux, qui nécessiteront la fermeture du restaurant, a été négociée entre la Ville et le gérant du restaurant sous la forme d'une convention.

Un crédit de CHF 3'680'000.- est sollicité pour les travaux de rénovation-transformation de l'immeuble rue du Four 1.

Projet de transformation-rénovation de l'immeuble

Historique

Le préavis PR15.18PR envisageait un projet de rénovation-transformation de l'immeuble avec la volonté d'exploiter les combles, qui sont utilisés comme galetas, de stabiliser les mouvements provoquant des fissures et d'agrandir la cuisine du restaurant.

Le projet approuvé par la Municipalité a obtenu un permis de construire et les soumissions pour les travaux ont été réceptionnées.

Les injections pour la stabilisation du terrain qui étaient prévues n'ont pas été effectuées, en raison d'une modification du concept d'intervention. L'évolution du projet nécessite en effet l'intégration d'éléments en béton armé par des reprises en sous-œuvre (radier et dalle en béton armé) préconisés par l'ingénieur civil pour la partie agrandissement de la cuisine du restaurant sur l'arrière du bâtiment (voir ci-dessous). Les injections ont donc dû être reportées à la phase de travaux de rénovation qui font l'objet du présent préavis, sans que cela ne représente un danger pour la structure du bâtiment.

Descriptif des travaux

Le projet de rénovation-transformation du bâtiment prévoit les interventions listées ci-dessous soit ;

Rez-de-chaussée :

- Installation d'une nouvelle zone de stockage et réfrigération pour la cuisine du restaurant.
- Local de stockage temporaire des déchets.
- Création d'un vestiaire pour les employés du restaurant.
- Transformation des WC clients avec la création d'un WC pour les personnes en situation de mobilité réduite (obligatoire selon la législation en vigueur).
- Suppression des caves et de la buanderie, qui seront réinstallées dans les combles.
- Rénovation du couloir d'accès traversant de l'immeuble ainsi que de la cage d'escalier.
- Installation d'une ventilation double-flux selon les normes actuelles.

Le projet de transformation a été élaboré par le bureau d'architecte mandaté, le bureau AA architectes à Yverdon-les-Bains, en collaboration étroite avec le gérant du restaurant La Grenette, M. Jacques Jannet, pour la rénovation et l'agrandissement de la cuisine du restaurant et des locaux de service.

Comme évoqué plus haut, l'agrandissement de la cuisine du restaurant occupera les surfaces actuellement utilisées comme caves et buanderie sur la partie du bâtiment donnant sur l'arrière-cour. Cet agrandissement nécessite que le dallage actuel au sol soit abaissé, afin de permettre la pose d'une isolation indispensable; de plus, la dalle située au-dessus devra être entièrement refaite car celle-ci, composée de poutrelles et hourdis, présente d'importantes fissures.

Ces travaux impliquent qu'une reprise en sous-œuvre soit effectuée, car les fondations sont peu profondes. Dans ces conditions, l'ingénieur civil a préconisé, s'agissant du volume

correspondant à l'agrandissement de la cuisine, qu'un radier au sol soit exécuté en béton armé, ainsi que les murs et la dalle, ce qui créera un « caisson » rigide contribuant à la stabilité de la structure de l'immeuble. Cette conception de caisson a modifié le principe des injections dans le terrain.

A partir du 1^{er} étage, l'immeuble se compose de deux corps de bâtiments distincts reliés par la cage d'escalier.

Etages côté rue du Four :

- 1^{er} étage, réfection complète et modification de l'appartement de 3,5 pièces avec nouvelle cuisine.
- Création d'un bureau pour le restaurant et local technique pour la ventilation de la cuisine du restaurant.
- 2^{ème} étage, réfection complète de l'appartement de 4,5 pièces avec nouvelle cuisine.

Combles et sur-combles côté rue du Four :

- Création d'un appartement de 3,5 pièces en duplex.
- Création des galetas nécessaires pour les appartements.
- Installation de la chaufferie.
- Installation d'une ventilation pour la salle du restaurant.
- Création de la buanderie.

Etages et combles côté cour intérieure :

- 1^{er} et 2^{ème} étages, réfection complète de l'appartement de 1,5 pièce avec nouvelle cuisine et salle-de-bains.
- 3^{ème} étage et combles, réfection complète de l'appartement de 2 pièces et agrandissement en duplex pour obtenir un 2, 5 pièces.

Structure de l'immeuble :

- Stabilisation des fondations par reprise en sous-œuvre et injections, création d'un radier et d'une dalle en béton armé.
- Réfection des fissures en façades.
- Réfection et renforcement si nécessaire de la cage d'escalier.

Façades et toitures :

- Réfection des crépis et peintures extérieures.
- Remplacement des fenêtres.
- Réfection et adaptation de la charpente, isolation de la toiture et remplacement de la couverture en petites tuiles de terre cuite.
- Suppression des lucarnes côté cour (selon exigences Monuments Historiques).
- Création de fenêtres de toitures pour l'apport de lumière naturelle dans les combles et sur-combles.

Installations techniques :

- Le chauffage actuel à distance sera supprimé et remplacé par une nouvelle production de chaleur à gaz installée dans les combles.
- La production d'eau chaude sanitaire actuellement effectuée par chauffe-eau électrique individuel sera remplacée par un nouveau système de production de chaleur, avec un boiler unique pour l'ensemble du bâtiment.
- La ventilation mécanique sera revue et adaptée aux nouvelles normes pour le restaurant, ainsi que les salles de bains et cuisines des appartements.
- L'électricité devra être adaptée et mise en conformité selon les normes en vigueur.

Assainissement des matériaux contenant de l'amiante :

Les travaux de désamiantage seront effectués sur les parties concernées de l'immeuble selon le rapport de diagnostic amiante rédigé par un spécialiste mandaté lors de la phase d'étude.

Situation actuelle

Le permis de construire pour les travaux décrits ci-dessus a été délivré le 29 juin 2017. Les soumissions sont rentrées entre les mois de mars et juin 2017, afin d'obtenir un chiffrage précis pour la demande de crédit (voir chapitre estimation des coûts).

Les appartements sont libres de tous locataires. En effet, les baux ont été résiliés dans les délais légaux et une des locataires a pu être relogée dans un appartement libre propriété de la Ville. Les autres locataires ne se sont pas non plus opposés à la résiliation de leur bail et ont tous pu trouver une solution de logement. Le restaurant La Grenette restera en exploitation pendant une partie des travaux effectués dans le reste du bâtiment. En accord avec le gérant, les travaux dans le restaurant s'effectueront à la période l'année qui s'avère la moins problématique en termes de fréquentation, c'est-à-dire de février à juin 2018. Une convention a été passée avec le tenancier du restaurant, afin de le dédommager pour la perte d'exploitation subie durant les 4 mois de fermeture prévue.

Estimation des coûts des travaux de rénovation-transformation

Tableau des coûts : (y.c. montant de la convention CFC 562)

CFC	Désignation	coût TTC
CFC1	Travaux préparatoires	181'100
113	Déménagements restaurant-cuisine	20'000
119	Désamiantage	37'300
136	Frais d'énergie et d'eau	10'000
141	Consolidation, reprise de fondations, injections	109'100
152	Adaptation réseau EU, EC, eau, gaz, électricité	4'700
CFC2	Bâtiment	3'009'200
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	560'900
214.1	Construction bois, charpente	188'900
214.9	Traitement de charpente	11'700
221.0	Fenêtre et porte extérieures bois	59'900
222	Ferblanteries	78'700
224.0	Couverture tuile plates TC	52'500
224.1	Etanchéités	7'400
226.0	Echafaudages et bâchage	24'800
227.1	Peinture de façades et avant-toits	49'500
228.0	Volets et stores	12'500
23	Installations électriques	158'200
24	Installation de chauffage	155'300
244	Installation de ventilation	139'800
246	Installation frigorifique-congélation restaurant	37'100
25	Installations sanitaires	196'000
258	Cuisines agencées appartements	50'700
258.1	Cuisine professionnelle restaurant	109'800
271	Plâtrerie-peinture-faux-plafonds	513'800
272.2	Serrurerie courante, garde-corps	88'300
273	Menuiserie intérieure	128'300

281.0	Chapes	12'800
281.1	Sols coulés, résines	16'100
281.6	Carrelages, faïences	111'600
281.7	Revêtements de sol bois, parquet	28'600
283.2	Faux-plafonds technique cuisine restaurant	4'700
287	Nettoyage fin de chantier	6'400
291	Honoraire architecte	168'500
292	Honoraires ingénieur civil + géotechnique	10'800
296.0	Géomètre, cadastration finale + contrôle injection terrain	10'900
296.4	Ingénieur expert incendie	13'200
296.4	Ingénieur acousticien (conseils pour restaurant)	1'500
CFC5	Frais secondaires	489'700
512	Taxes de raccordements SEY- STE - divers	11'400
524	Frais de reproductions	8'500
531	Assurance RC TC	7'000
562	Dédommagements locataires (restaurant) - convention	70'000
566	Bouquet de chantier-pose de la première pierre	3'000
568	Panneau de chantier	3'000
583	Divers et imprévus 10%	386'800
Total CFC 1,2 et 5 arrondi		3'680'000

Le montant porté au plan des investissements (ligne 3071) est de CHF 3'900'000.-.

Etat locatifs actuels et futurs envisagés

Le projet proposé avec un appartement supplémentaire dans les combles et un autre agrandi en duplex augmente le prix des travaux à effectuer mais cette option permet également d'augmenter le rendement de l'immeuble selon le tableau de l'état locatif avant et après travaux ci-dessous :

Avant travaux :

	Objet	Pces	Surf. M2	Loyer brut	Prix au m2
Rez					
700	Commerce		215.00	fr. 2'713.00	fr. 132.88
1er étage					
111	Appartement	2	36.00	fr. 460.00	fr. 153.33
112	Appartement	4	152.00	fr. 1'670.00	fr. 22.50
2ème étage					
121	Appartement	2	36.00	fr. 600.00	fr. 200.00
122	Appartement	4	152.00	fr. 1'720.00	fr. 135.79
3ème étage					
131	Appartement	2	36.00	fr. 630.00	fr. 210.00
Totaux			591.00		fr. 158.23
Revenu mensuel				fr. 7'793.00	
Revenu annuel				fr. 93'516.00	

Après travaux :

Rez					
700	Commerce		235.00	fr. 3'800.00	fr. 194.04
1er étage					
111	Appartement	2	36.70	fr. 800.00	fr. 261.58
112	Appartement	3	131.50	fr. 2'000.00	fr. 182.51
2ème étage					
121	Appartement	2	36.10	fr. 800.00	fr. 265.93
122	Appartement	4	159.00	fr. 2'500.00	fr. 188.68
3ème étage					
131	Appartement	1.5 + mezz.	57.00	fr. 1'200.00	fr. 252.63
132	Appartement	2.5 + mezz.	74.00	fr. 1'550.00	fr. 251.35
Totaux			655.30		
Revenu mensuel				fr. 12'650.00	
Revenu annuel				fr. 151'800.00	

Hausse fr. 58'284.00
 Augmentation 62.33%

Planning proposé :

	2017							2018												2019			
Etapes	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
Acceptation Municipale																							
Préavis au CC																							
adjudications																							
préparation des travaux																							
Travaux de rénovation immeuble																							
Travaux de rénovation restaurant																							

La période des travaux pour le restaurant prévue de février à mai 2018 a été convenue avec le gérant de la Grenette, Monsieur Jacques Jannet, car cette période de l'année est la plus favorable la fermeture du restaurant.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 472'880.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 31'280.-), l'amortissement (CHF 368'000.-) et les frais d'entretien (CHF 73'600.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de l'autoriser à effectuer les travaux de transformation-rénovation du bâtiment sis rue du Four 1 et de lui accorder à cet effet un crédit de CHF 3'680'000.-.

La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 30.335700.17 « Rénovation bâtiment Rue du Four 1 » et amortie en 10 ans au plus.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 réaliser des travaux de transformation-rénovation de l'immeuble sis rue du Four 1.
- Article 2: Un crédit de CHF 3'680'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 30.335700.17 « Rénovation bâtiment Rue du Four 1 » et amortie en 10 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard



Le Secrétaire



F. Zürcher

Annexe 1 : Plans du projet

Annexe 2 : Convention entre la Ville et La Grenette Sàrl

Déléguée de la Municipalité : Mme Gloria Capt, Municipale



Ateliers d'Architecture SA / AA
Pereira + Troyon / architectes associés

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 06 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

15-40

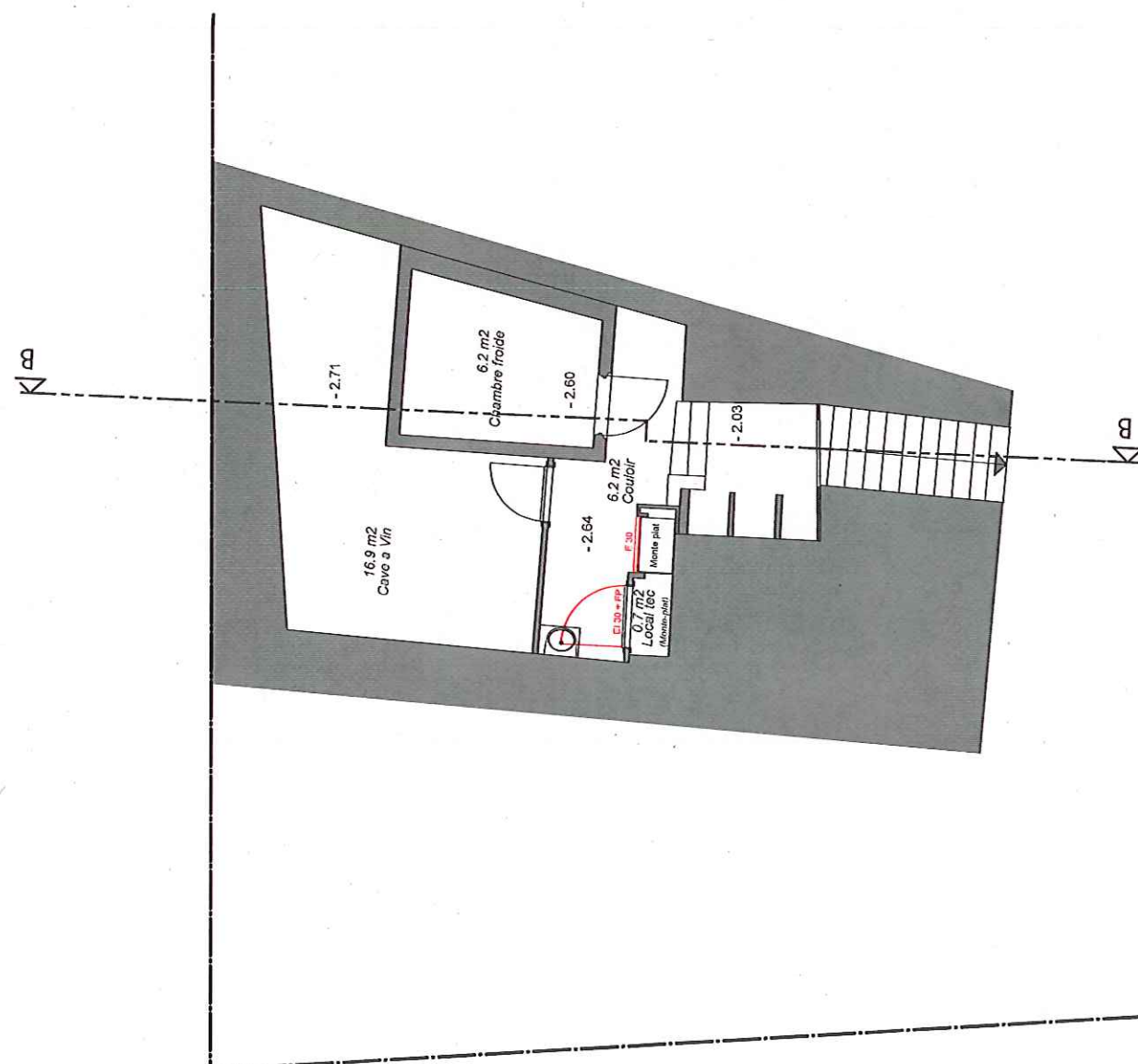
Rue du Four 1
Sous-sol
Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant
Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Rez-de-chaussée

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant
Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 05 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Etage 1

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant

Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 05 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

Format A3

01.12.2016
mha





St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 06 / info@aa-sach
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sach

15-40

Rue du Four 1

Combles

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant
Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Surcombles

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant

Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 05 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Coupe B-B

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant

Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

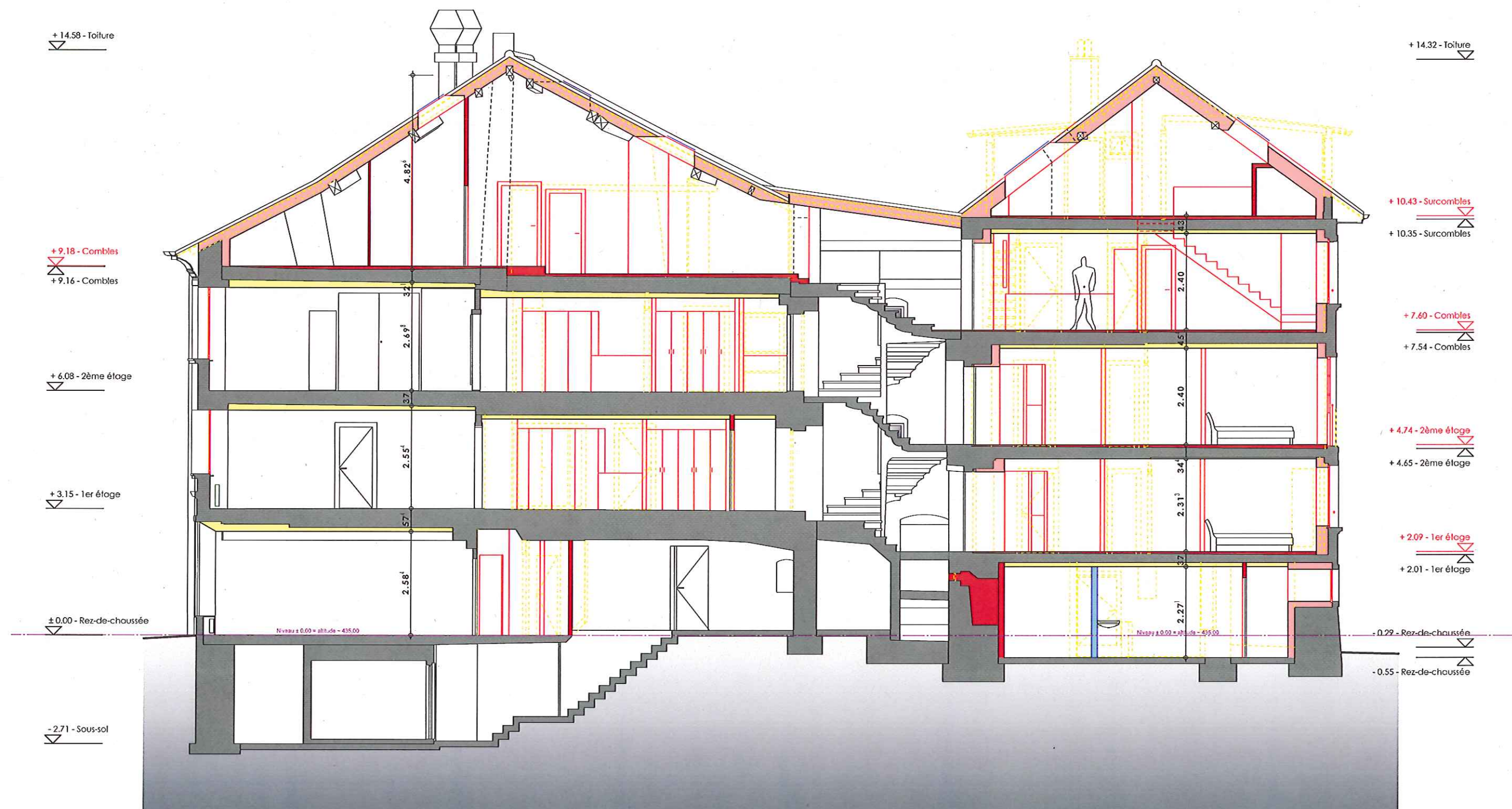
Ateliers d'Architecture SA / AA
Pereira + Troyon / architectes associés

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41 (0)24 426 16 06 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41 (0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Coupe C-C

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant

Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

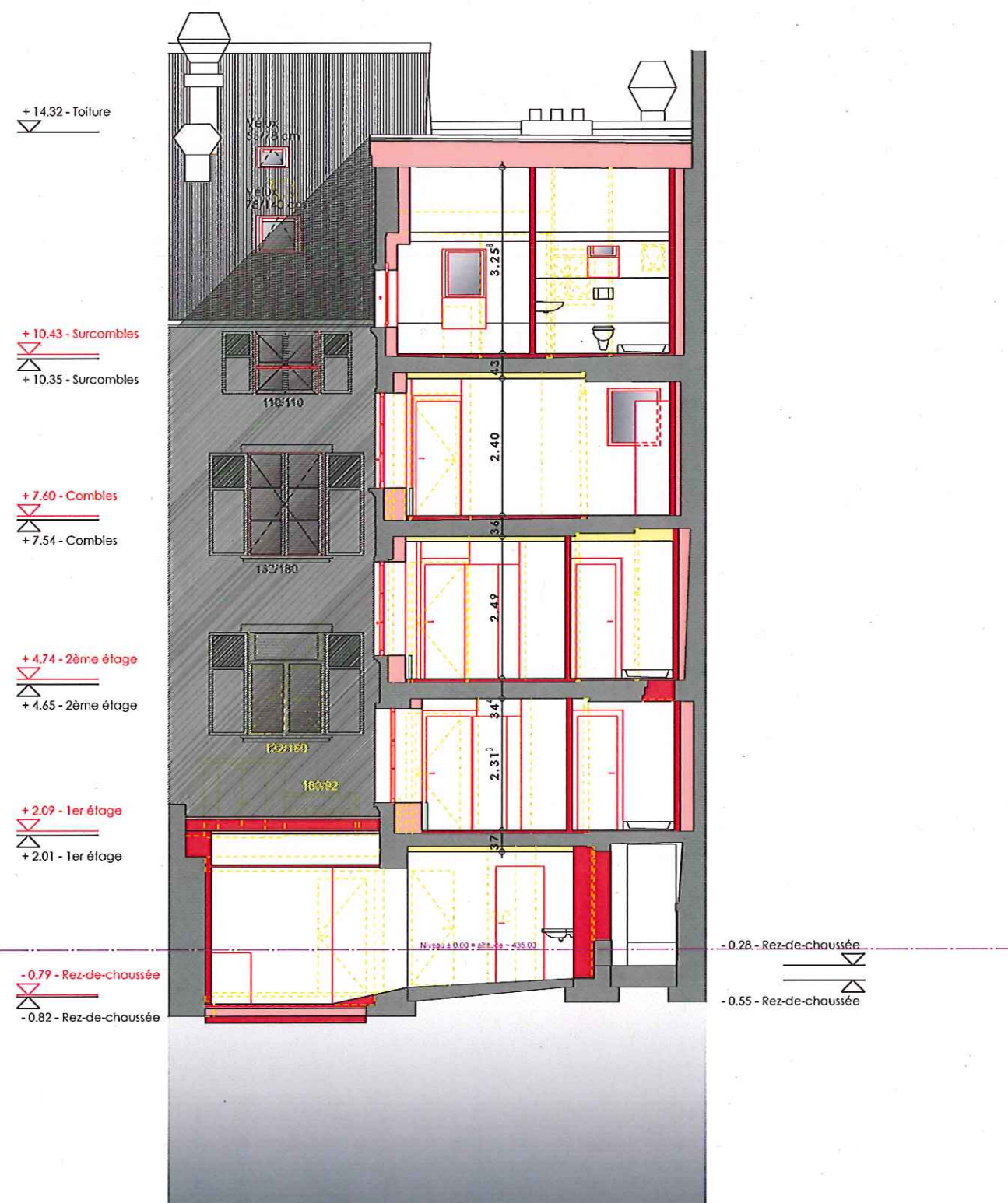
Ateliers d'Architecture SA/AA
Pereira + Troyon / architectes associés

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 06 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Coupe D-D et façade OUEST

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant

Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

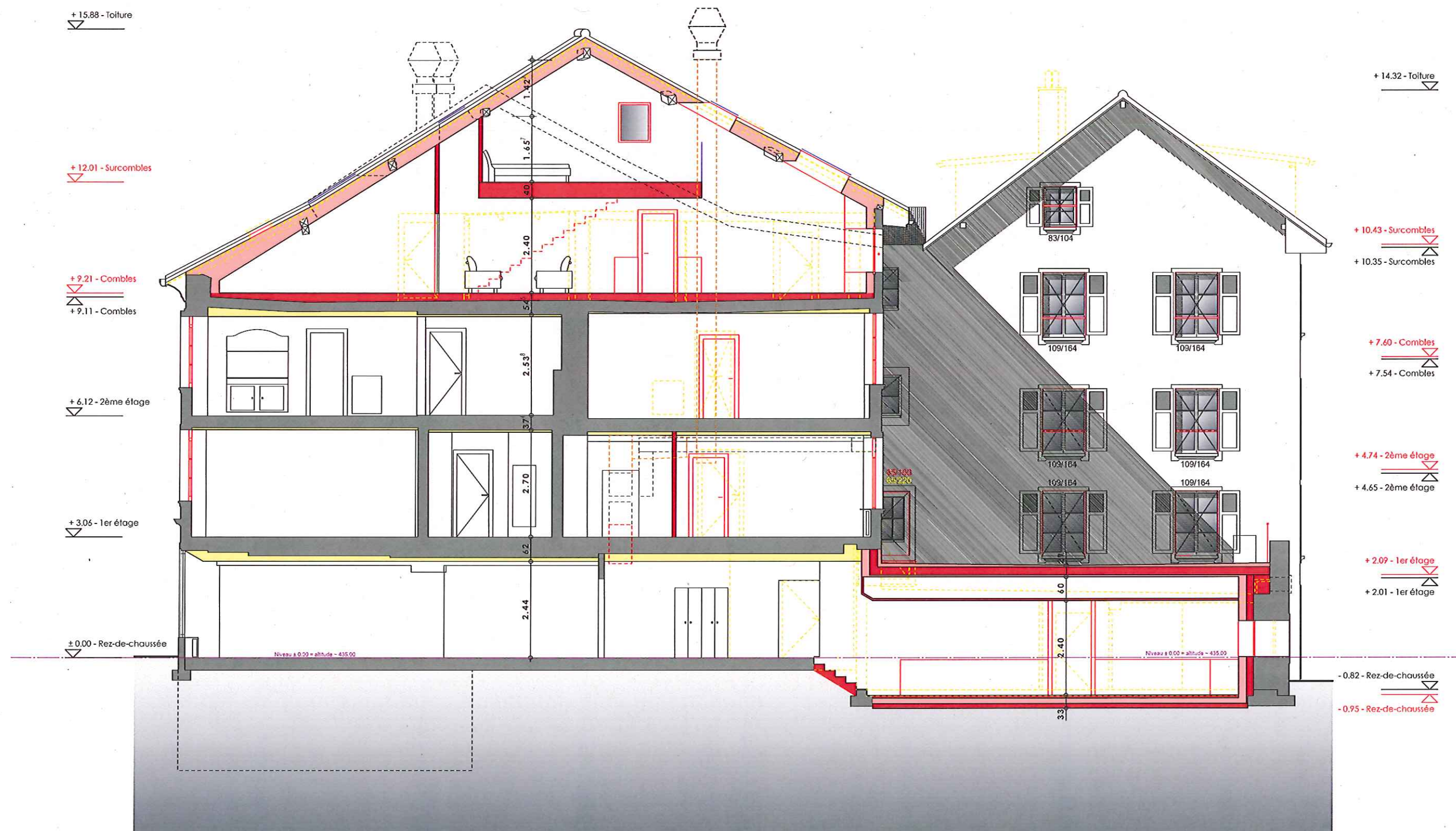
Ateliers d'Architecture SA/AA
Pereira + Troyon / architectes associés

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 05 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Façade NORD

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant

Propriété de la Commune d'Yverdon

Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 05 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha





15-40

Rue du Four 1

Façade SUD

Création d'un appart. aux combles et
transfo. des appart. et du restaurant

Propriété de la Commune d'Yverdon

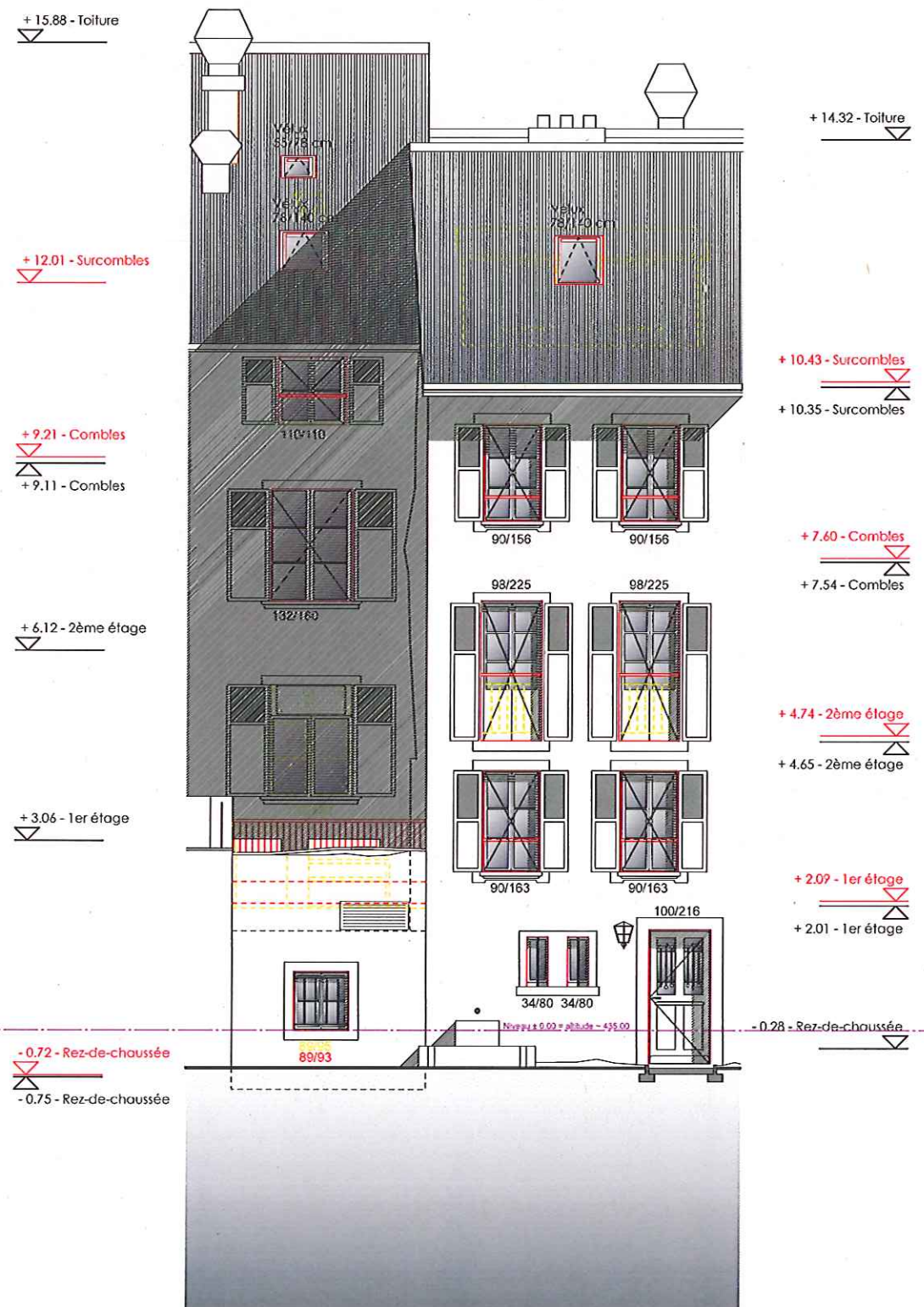
Parcelle 1919 - bâtiment 80a et 80b

St-Roch 22 / 1400 Yverdon-les-Bains / +41(0)24 426 16 05 / info@aa-sa.ch
Quartier de l'Arnon 5 / 1450 Ste-Croix / +41(0)24 454 49 54 / www.aa-sa.ch

Projet d'enquête
Echelle 1:100

Format A3

01.12.2016
mha



Convention

entre

Ville d'Yverdon-les-Bains, Municipalité, Hôtel de Ville, 1400 Yverdon-les-Bains

(ci-après, la « **Bailleresse** »)

et

1. **Jacques Jannet**, Café restaurant La Grenette, Rue du Four 1, 1400 Yverdon-les-Bains ; ainsi que
2. **La Grenette Sàrl**, Rue du Four 1, 1400 Yverdon-les-Bains

(ci-après, les « **Locataires** »)

(ensemble, les « **Parties** »)

concernant

le contrat de bail du 8 janvier 2008, la travaux portant sur les locaux loués et la conclusion d'un nouveau contrat de bail

Préambule

Il est exposé préliminairement ce qui suit :

1. La Bailleresse et les Locataires sont liés par un contrat de bail (initialement signé uniquement par M. Jacques Jannet) daté du 8 janvier 2008 portant sur les locaux sis à la Rue du Four 1, en vue de l'exploitation du Café-Restaurant La Grenette (ci-après, les « **Locaux** »).
2. Le contrat de bail y relatif ainsi que ses trois avenants qui l'ont modifié figurent en annexe (Annexe 1 ; ci-après, le « **Contrat** »).
3. Dès le début de la relation de bail, M. Jacques Jannet a souhaité que des travaux soient entrepris pour agrandir et moderniser la cuisine du Café-Restaurant La Grenette.
4. En parallèle, la Bailleresse estime indispensable d'entreprendre des travaux importants concernant aussi bien l'enveloppe de l'immeuble où se trouvent les Locaux que son intérieur. Dans ce cadre, la Bailleresse procédera à l'agrandissement et au changement de l'aménagement de la cuisine professionnelle, à la rénovation des locaux annexes, chambres froides et WC de la clientèle et à des travaux de remplacement de la ventilation double-flux engendrant la réfection des faux-plafond de la salle (ci-après, les « **Travaux** » désignent tous les travaux décrits dans ce paragraphe).
5. A bien plaisir et afin de lui démontrer sa volonté d'entretenir et développer la meilleure relation possible, la Bailleresse a proposé aux Locataires de leur verser une indemnité pour compenser les désagréments et conséquences liées aux Travaux.
6. En vue des rénovations importantes décrites ci-dessus et du début des travaux planifiés pour l'automne 2017 pour l'enveloppe ainsi que les étages et pour mi-janvier ou début février 2018 pour le restaurant, la Bailleresse a décidé de procéder à la résiliation du contrat de bail, tout en proposant simultanément aux Locataires de conclure une convention d'indemnisation et en fixant le montant auquel les Locataires auront droit et précisant les termes d'un nouveau contrat de bail qui entrera en vigueur après la fin des travaux du restaurant (ci-après, le « **Nouveau Contrat** »).
7. Afin de sauvegarder leurs droits, les Locataires ont déposé le 17 mars 2017 une requête de conciliation devant la Commission de conciliation du Jura-Nord vaudois afin de demander l'annulation de ladite résiliation et, subsidiairement, la prolongation du bail à loyer (ci-après, la « **Requête** »).

8. Les Parties décident de conclure la présente convention d'indemnisation des Locataires en vue des Travaux, ainsi que des conditions du Nouveau Contrat (Annexe 2).

Au vu de ce qui précède, les Parties conviennent de ce qui suit :

Article I – Travaux

9. La Bailleresse prévoit d'exécuter les Travaux selon les plans et le planning provisoire ainsi que les descriptifs (qui seront communiqués ultérieurement pour information aux Locataires), sous réserve de l'acceptation du crédit à voter prochainement par le Conseil communal. En outre, les Locataires ont été informés plus amplement du détail des Travaux et déclarent s'être renseignés pour tout élément qu'ils estimeraient utile à la présente Convention et au Nouveau Contrat.
10. Au jour de la signature de la présente Convention et selon sa meilleure connaissance de la situation, la Bailleresse considère que la part des Travaux relatifs aux Locaux devraient durer 4 mois à partir du mois de février 2018. Le programme précis d'exécution des Travaux sera effectué une fois le crédit accepté.
11. La Bailleresse est seule maître des Travaux et du programme de leur exécution. En particulier, la Bailleresse se réserve de modifier les Travaux, les dates ou les délais de leur exécution. En tel cas, elle n'assume aucun devoir d'avis et les conséquences d'une modification des Travaux, des dates ou des délais de leur exécution sont exclusivement réglées par la présente Convention.
12. Le coût d'exécution des Travaux est intégralement et exclusivement supporté par la Bailleresse.
13. Les Locataires s'engagent à favoriser le bon déroulement des Travaux dans toute la mesure du possible. En particulier, ils s'engagent à libérer les Locaux à la date qui leur sera communiquée par écrit par la Bailleresse 4 mois avant la date de début des travaux et à en restituer les clés. Sauf accord contraire écrit de la Bailleresse, les locaux doivent être remis intégralement vidés du mobilier appartenant aux Locataires. Les Locataires annonceront au Bailleur le moment auquel ils arrêtent l'exploitation en vue du déménagement. Le loyer mensuel des Locataires sera réduit au prorata de la durée pendant laquelle les locaux ne sont pas utilisés comme restaurant, soit la période nécessaire à ladite libération.
14. En conséquence, les Parties décident que **le Contrat prend fin au plus tard à la libération des Locaux prévue au paragraphe qui précède**. A compter de ce moment, les Parties sont entièrement libérées de leurs obligations réciproques, sous réserve de celles prévues dans la présente Convention. En particulier, les Locataires sont libérés du paiement du loyer. Un état des lieux de principe sera

établi à la remise des clés avant les Travaux, avec un inventaire des biens propres à chacun. Il en sera fait de même après les Travaux.

Article II – Indemnité

15. Les Parties ont négocié de bonne foi l'indemnisation des Locataires. A ce titre, les Locataires ont été invités à chiffrer et présenter les postes du dommage qu'elles subiront en raison des Travaux. Par l'intermédiaire de Fid Consulting Sàrl, les Locataires ont communiqué un **dommage total estimé de CHF 80'000**, dont le détail des postes apparaît en annexe (Annexe 3), lequel est diminué à CHF 70'000 en raison du devis pour le déménagement pris à charge directement par la Bailleresse.
16. Les Locataires s'engagent à tout mettre en œuvre **afin de réduire leur dommage**. Ils s'engagent notamment à recourir à l'indemnisation en cas de réduction de l'horaire de travail (RHT) dans toute la mesure du possible, notamment si les travaux venaient à se prolonger. En outre, ils continuent notamment d'assumer la responsabilité liée l'administration du Café-Restaurant La Grenette et de l'entreprise qui s'y rapporte durant la période des Travaux, en particulier à l'égard des employés, du déménagement et du réaménagement. Quant à la Bailleresse, elle est exclusivement tenue des obligations prévues par la présente Convention, en particulier l'Indemnité définie ci-après.
17. La Bailleresse s'engage à dédommager les Locataires à hauteur d'un montant **plafonné de CHF 70'000 TTC** fondé sur une fermeture du Café-Restaurant La Grenette des Locataires planifiée pour une durée de **quatre mois** (ci-après, l'« Indemnité »). Tout autre dédommagement ou paiement supplémentaire de quelque nature ou sous quelque forme que ce soit en lien direct ou indirect avec les Travaux du restaurant est exclu, sous réserve de l'éventuelle indemnisation liée à la baisse du chiffre d'affaires mentionnée ci-après ainsi que l'éventuelle facturation de l'emballage (paragraphe 24). Les Parties prennent note que, en cas de baisse de fréquentation manifeste et de baisse consécutive du chiffre d'affaires causés par les Travaux planifiés pour l'enveloppe du bâtiment dès l'automne 2017 ou en raison de la fermeture prolongée du Café-Restaurant, une compensation sera négociée de bonne foi entre les Parties. L'éventuelle indemnisation y relative sera notamment calculée en fonction du chiffre d'affaires moyen des cinq dernières années, pour la période où une baisse aurait été constatée et établie. Dite compensation porte exclusivement sur la perte de bénéfice, et – au choix de la Bailleresse – pourra éventuellement être compensée par un abattement du loyer.



L'Indemnité convenue entre les Parties est exhaustivement composée des postes suivants :

a) Indemnités salaire Monsieur Jannet	CHF 14'500
b) Indemnités prestations en nature (repas) Monsieur Jannet	CHF 4'000
c) Indemnités de licenciement pour 3 employés	CHF 19'000
d) Frais de déménagement, réaménagement et stockage (en fonction des frais effectifs finaux, payés – à la différence des autres postes – directement par la Bailleresse)	CHF -
e) Frais de fiduciaire	CHF 3'000
f) Frais généraux divers (téléphone, assurances et divers)	CHF 2'000
g) Publicité pour annonce fermeture et réouverture de l'établissement	CHF 2'500
h) Préjudice lié aux travaux et à la fermeture de l'établissement	CHF 25'000
Total TTC	CHF 70'000

18. L'Indemnité est avancée aux Locataires comme suit :

- 40% à la libération des Locaux selon le paragraphe 13 ;
- 20% après un mois à compter de la première avance ;
- 20% après un mois à compter de la deuxième avance ;
- 20% après un mois à compter de la troisième avance.

19. A compter de l'échéance des Travaux, laquelle sera décidée par la Bailleresse qui en communique la date aux Locataires (ci-après, l'« **Echéance** ») 3 semaines à l'avance, les Locataires présentent à la Bailleresse un décompte effectif du dommage subi et les justificatifs établissant chaque poste exposé au paragraphe 17 (cf. aussi Annexe 3) dans un délai de 10 jours (ci-après, le « **Décompte** »). Il est précisé que les montants indiqués pour chacun des postes exposés ci-avant constituent des sous-limites, de sorte que toute indemnisation au-delà du montant convenu pour chaque poste en question est exclue.

20. Sont toutefois excepté du Décompte les postes (a) *Indemnités salaire Monsieur Jannet*, (b) *Indemnités prestations en nature (repas) Monsieur Jannet*, (c) *Indemnités de licenciement pour 3 employés* et (h) *Préjudice lié aux travaux et à la fermeture de l'établissement* **lesquels sont convenus forfaitairement.**

21. A réception du Décompte, la Bailleresse dispose d'un délai de 10 jours pour examiner le Décompte et les justificatifs. A l'échéance de ce délai et sans demande de rectification ou de complétement du Décompte ou des justificatifs, le Décompte est réputé accepté. En cas de solde en faveur de la Bailleresse, les Locataires s'engagent solidairement à le restituer dans un délai de 10 jours à compter de l'acceptation du Décompte. En revanche, en cas de solde en faveur des Locataires, toute indemnisation supplémentaire est exclue.
22. Dans l'hypothèse où les Locataires auraient vidé et remis les Locaux conformément à l'Article I mais que les Travaux n'étaient finalement **pas exécutés ou que l'Echéance survenait avant 4 mois**, l'Indemnité est réduite *pro rata temporis*, soit entre le moment où les locaux sont remis vidés conformément au paragraphe 13 et le moment où la Bailleresse avise les Locataires qu'ils peuvent être réintégrés.
23. Dans l'hypothèse où les Travaux et, cumulativement, la fermeture de l'établissement des Locataires **étaient prolongés au-delà de quatre mois**, les Parties conviennent d'augmenter l'Indemnité *pro rata temporis*. Toutefois, cette part supplémentaire de l'Indemnité porte exclusivement sur les postes forfaitaires (a) *Indemnités salaire Monsieur Jannet*, (b) *Indemnités prestations en nature (repas) Monsieur Jannet*, (c) *Indemnités de licenciement pour 3 employés (sous réserve d'éventuelles prestations supplémentaires qui seraient versées par l'assurance chômage)* et (h) *Préjudice lié aux travaux et à la fermeture de l'établissement*.

Par exemple, si les Travaux et la fermeture du Café-Restaurant La Grenette duraient un mois supplémentaire complet, soit cinq mois au total, les Locataires auraient ainsi droit à une Indemnité plafonnée de CHF 85'625 (70'000 + [(14'500 + 25'000 + 4'000 + 19'000) ÷ 4]) TTC.

24. En tous les cas, la période déterminant l'Indemnité ne peut aller au-delà de l'Echéance.

S'agissant des **frais de déménagement, de réaménagement et de stockage** du mobilier du Café-Restaurant (let. d du paragraphe 17), ils seront pris en charge directement par la Bailleresse. A ce titre, le devis établi par une entreprise de déménagement à la demande de la Bailleresse s'élève à plus de CHF 18'000, étant précisé que les frais liés au stockage des meubles pendant la période de fermeture ne sont pas compris. La Bailleresse se chargera des contacts nécessaires avec l'entreprise de déménagement en coordination avec les Locataires. Au surplus, les Parties conviennent que si La Grenette Sàrl décidait de recourir à certains de ses employés pour emballer une partie du mobilier pour lequel les Locataires estiment qu'il est préférable qu'ils s'en occupent plutôt que les déménageurs, les heures raisonnablement consacrées par lesdits employés à l'emballage (à l'exclusion de toute autre opération) pourront être facturées à la Bailleresse sur présentation d'un décompte selon les modalités prévues au paragraphe 19.



25. Au besoin et dans toute la mesure du possible, la Bailleresse prêtera assistance afin de faciliter le remplacement des apprentis travaillant au jour de la signature de la présente Convention au sein du Café-Restaurant La Grenette Sàrl. Dans ce cadre, la Bailleresse examinera la possibilité d'occuper certains desdits apprentis dans les établissements publics exploités ou gérés par la Ville d'Yverdon-les-Bains.
26. Les créances des Locataires découlant de la présente Convention sont réputées quérables et sont versées sur le compte bancaire suivant, charge aux Locataires d'en effectuer la répartition interne qui leur convient :

Credit Suisse
1400 Yverdon
CH 3104 83 5041 9427 3100 0

27. L'Indemnité est soumise à la **condition résolutoire** que les Locataires ne contestent pas le loyer initial du Nouveau Contrat. En cas de contestation dudit loyer initial, les Locataires s'engagent irrévocablement et solidairement à restituer immédiatement l'intégralité des montants payés par la Bailleresse en vertu de la présente Convention, soit en particulier ceux visés aux paragraphes 17 ss.

Article III – Nouveau Contrat

28. A l'Echéance, les Parties conviennent de conclure le Nouveau Contrat dont le projet figure en annexe (Annexe 2). Les points essentiels du Nouveau Contrats sont d'ores et déjà approuvés par les Parties, sous réserve de quelques éléments et clauses secondaires qui pourront encore être amendées avant la signature. Les Parties s'engagent ainsi à le signer à l'Echéance au plus tard. En toute hypothèse, le Nouveau Contrat ne débute pas avant l'Echéance et le loyer ne sera pas dû par les Locataires pour la période entre l'Echéance et le début de l'exploitation du restaurant, soit pendant la période nécessaire aux Locataires pour procéder au réaménagement.
29. Les Parties conviennent qu'au vu des Travaux réalisés dans les Locaux en faveur des Locataires, la part fixe du loyer net selon le Nouveau Contrat est de CHF 3'800 (hors TVA et sans le chauffage) la part variable sur le chiffres d'affaires du restaurant demeurera calculée de manière identique au Contrat. En annexe, les Parties exposent le détail de son calcul qui est approuvé de part et d'autre (Annexe 2 ad art. 6a)).
30. Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où les travaux prévus ne pouvaient pas être réalisés pour quelque motif que ce soit – notamment si le Conseil communal de la Ville d'Yverdon-les-Bains refuse le budget y relatif – la résiliation du

JJB

Contrat est annulée d'un commun accord entre les parties et le Contrat continue de lier les Parties aux mêmes termes et conditions qu'actuellement.

Article IV – Retrait de la Requête

31. Dans un délai de 3 jours à compter de la signature par toutes les Parties de la présente Convention, les Locataires retirent leur Requête. Ils conservent les frais y afférents.

Article V - Divers

32. Les Annexes 1 à 3 font partie intégrante de la présente Convention.
33. La présente Convention remplace toute convention ou accord antérieur. Toute modification de la présente Convention est soumise à la forme écrite.
34. La présente Convention est soumise au droit suisse et le for est fixé au lieu de situation de l'immeuble.

Yverdon-les-Bains, le

19/07/2017

La Bailleresse :

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

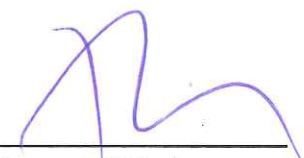
Le Syndic:

Le Secrétaire:

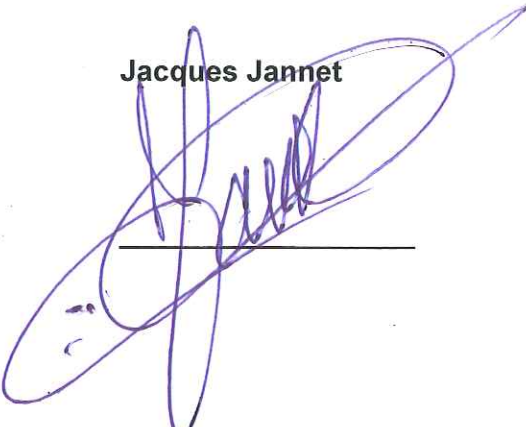
Ville d'Yverdon-les-Bains


Jean-Daniel Carrard
Syndic




François Zürcher
Secrétaire municipal

Les Locataires :


Jacques Jannet


La Grenette Sàrl

Jacques Jannet, associé gérant

Annexe 1



BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

No: 522.700.05

BAILLEUR	LOCATAIRE
La COMMUNE D'YVERDON-les-BAINS Représentée par : La Gérance communale Hôtel de Ville 1400 Yverdon-les-Bains	Monsieur JANNET Jacques Café-Restaurant « La Grenette » Rue du Four : 1400 Yverdon-les-Bains
Situation de l'immeuble : Rue du Four 1	
Bail à l'usage de : Café-Restaurant	
A l'enseigne de : Café-restaurant de « La Grenette »	Étage : rez et sous-sol
Comprenant : rez : 1 salle de 70 places, 1 cuisine, 1 économat, WC dames et hommes 138 m2 3 caves 30 m2 au sous-sol : 1 cave à bière, 1 cave à vin 62 m2 3 ^{ème} étage : 1 chambre haute 15 m2	
Surface approximative : 245 m ²	Ancien locataire : M. Terence PEREIRA

Entre le bailleur et les locataires prénommés, le présent contrat de bail est conclu aux conditions suivantes :

1. Durée

Le bail commence à midi le	1 ^{er} mars 2008
et se termine à midi le	28 février 2018

Le présent contrat de bail se renouvellera aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

2. Loyer

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net minimum indexable à l'ISPC sans TVA	27'960.00	6'990.00	2'330.00
Chauffage à forfait indexable au prix de l'énergie	1'560.00	390.00	130.00
Le loyer est fixé à hauteur de 9% du chiffre d'affaires net (hors TVA et service)			
Place de parc	960.00	240.00	80.00
Total	30'480.00	7'620.00	2'540.00

Le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

Il est dû un intérêt de plein droit de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

3. Garantie

La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 2 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, consiste en : **matériel d'exploitation**

4. Variation de loyer en cours de bail

4a. Clause d'indexation

Sans dénonciation du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois, notifié sur la formule officielle adressée par lettre signature, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) en prenant pour base l'indice de 102.6 au 31.12.07 (indice de déc. 2005) connu lors de la signature du bail ou convenu entre les parties.

La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification.

La présente clause d'indexation n'est valable que si le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à 5 ans.

4b. Hausse de loyer en cas de rénovation, de modification ou de prestations supplémentaires par le bailleur.

Si le bailleur entreprend des travaux de rénovation ou modification, ou s'il fournit des prestations supplémentaires, le loyer sera augmenté de manière à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien des travaux exécutés. L'augmentation doit être notifiée au moyen de la formule officielle moyennant un préavis d'un mois.

5. Frais accessoires

5a. Principe

L'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois n'est pas de force obligatoire. Les parties qui refusent son application doivent par conséquent indiquer toute solution contraire à l'article 5b.

5b. Frais accessoires à la charge du locataire

Le locataire paie tous les frais et taxes publiques inhérentes à l'exploitation de l'établissement tels qu'eau chaude, gaz, électricité, taxe d'épuration des eaux, taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, vidange de la fosse à graisse, entretien des extincteurs etc.

Le locataire s'acquitte en outre des frais de chauffage, conformément aux articles 31 et 32 RULV.

6. Dispositions particulières

- a) Le règlement concernant la location et l'exploitation des établissements publics propriétés de la Commune d'Yverdon-les-Bains fait partie intégrante du présent bail.
- b) A cause des travaux importants qui vont être entrepris dans cet établissement, la date de début du bail peut être modifiée. Le loyer sera calculé prorata temporis
- c) Le statut de café-restaurant doit être maintenu durant toute la durée du bail.
- d) En fonction de la fréquentation, les locataires ont la possibilité de fermer l'établissement 1 jour par semaine, à l'exception du week-end et en accord avec la Municipalité. Sinon le restaurant restera ouvert 6 jours sur 7, du début de la matinée jusqu'au soir (environ 22 heures)
- e) L'activité du café-restaurant doit être assurée durant les manifestations qui se déroulent sur la Place Pestalozzi.
- f) Les locataires sont tenus de proposer à leurs clients le vin de la Commune d'Yverdon-les-Bains en l'incluant sur leur carte.
- g) Les locataires sont tenus de préparer et de mettre à disposition des clients la terrasse du restaurant lorsque les conditions météorologiques le permettent, afin d'y servir des repas et des boissons
- h) En cas de décès de M. J. Jannet, ce bail sera repris automatiquement par Mme Barbara Scianna à moins qu'elle ne déclare y renoncer par lettre recommandée notifiée dans les trois mois suivant le décès. En cas d'exercice de cette faculté, Mme Scianna s'engage à assurer l'exploitation de l'établissement aux conditions prévues par le présent bail pendant six mois au moins après le décès de M. Jannet.
- i) Dès le 1^{er} janvier 2009, le loyer net minimum sera fixé à fr. 2'700.- (deux mille sept cents)

7. Conciliation

Le bailleur et le locataire peuvent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires de conciliation instituées, conformément à l'accord passé entre la Fédération patronale vaudoise d'une part, la Chambre vaudoise immobilière et la Société vaudoise des régisseurs d'autre part, et agréées par le Conseil d'Etat.

Les parties s'efforcent de parvenir à un accord par l'entremise de la commission paritaire de conciliation. Elles demeurent cependant libres d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur.

8. Généralités

- a) Les parties déclarent connaître et accepter les annexes suivantes, faisant partie intégrante du présent contrat :
 - Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud
 - Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
- b) L'inobservation par l'une des parties des dispositions contenues dans le Code des obligations, le présent contrat et ses annexes ou tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après une mise en demeure.
- c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

9. Établissements de l'hôtellerie et de la restauration

Les dispositions complémentaires pour établissements de l'hôtellerie et de la restauration au sens de la législation vaudoise font partie intégrante du présent contrat lorsque l'exploitation des locaux est soumise à l'octroi d'une patente au sens de la législation précitée.

10. Élection de domicile et for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux. S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal d'arrondissement dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite. Le droit suisse est applicable.

Ainsi fait en deux exemplaires à Yverdon-les-Bains, le 8 janvier 2008.

Le locataire :

Le tiers intéressé :

Le bailleur/gérant :

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic

Le secrétaire :



Annexes : Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;
Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.

NOTIFICATION DE HAUSSE DE LOYER

Baillieur ou représentant:

Ville d'Yverdon-les-Bains
Service Urbanisme et Bâtiments
Gérance communale
Hôtel de Ville
Place Pestalozzi 2
1400 Yverdon-les-Bains

RECOMMANDÉ

Monsieur
JANNET Jacques
Café-restaurant « La Grenette »
Rue du Four 1
1400 Yverdon-les-Bains

Logement* / local commercial* / place de parc* / garage*

* Souligner ce qui convient

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces:

Yverdon-les-Bains, Rue du Four 1, café-restaurant, rez-de-chaussée

Conformément aux articles 269 et suivants du Code des obligations (CO), nous vous notifions la hausse de loyer suivante:

ANCIEN LOYER

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 32'400.00	Fr. 8'100.00	Fr. 2'700.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 1'580.00	Fr. 390.00	Fr. 130.00
Chauffage à forfait	Fr. 0.00	Fr. 0.00	Fr. 0.00
Total	Fr. 33'980.00	Fr. 8'490.00	Fr. 2'830.00

NOUVEAU LOYER

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 32'558.00	Fr. 8'139.00	Fr. 2'713.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 1'580.00	Fr. 390.00	Fr. 130.00
Chauffage à forfait	Fr. 0.00	Fr. 0.00	Fr. 0.00
Total	Fr. 34'138.00	Fr. 8'529.00	Fr. 2'843.00

Entrée en vigueur: 1^{er} juillet 2012

Motifs de la hausse:

Adaptation du loyer minimum selon IPC:

Ancien indice (décembre 2008): 103.4 Nouvel indice (avril 2012): 103.9 différence + 0.48% soit Fr. 12.95

Hausse possible: Fr. 12.95 Hausse appliquée: Fr. 13.00

Cette hausse de loyer peut, dans les trente jours à dater de la réception de la présente communication, être contestée comme abusive devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, elle est tenue pour acceptée.

Lieu et date:

Yverdon-les-Bains, le 21 mai 2012/FRU/rca

Signature:

Formule agréée le 2 novembre 2011 par le Service de l'économie, du logement et du tourisme.



Réf. : 0522.700.05

**AVENANT
AU BAIL A LOYER
CONCLU ENTRE**

No 1

Le bailleur :

Ville d'Yverdon-les-Bains

représenté par :

Gérance communale
Hôtel de Ville
Case postale 1257
1401 Yverdon-les-Bains

et le locataire :

Monsieur
Jacques JANNET
Rue du Four 1
1400 Yverdon-les-Bains

Préambule :

Le 8 janvier 2008, le bailleur et le locataire ont conclu un bail portant sur la location du café-restaurant « La Grenette », sis Rue du Four 1 Yverdon-les-Bains pour un loyer sur le chiffre d'affaire à 9% mais dont le loyer net minimum indexé ne saurait être inférieur à Fr. 2'330.— la première année et Fr. 2'700.— la 2^{ème} année.

Lors d'une négociation ultérieure, et selon décision de la Municipalité du 2 novembre 2011, les parties conviennent ce qui suit :

- 1) Le chiffre d'affaires ayant considérablement évolué depuis le début du bail, le principe général est d'instaurer un seuil équitable pour les deux parties à partir duquel le pourcentage sur le chiffre d'affaire diminuerait.
- 2) Ainsi, l'art. 2 du bail à loyer du 8 janvier 2008 est précisé comme suit :

« Le loyer est fixé à 9% du chiffre d'affaire annuel net, hors TVA et hors service, ceci jusqu'à l'obtention d'un chiffre d'affaire brut de Fr. 650'000.—. Au-delà, le loyer est calculé à raison de 6% du chiffre d'affaires hors TVA et hors service.

Le loyer net minimum indexé à l'ISPC reste fixé à Fr. 2'700.— par mois (indice de référence 102.6). »
- 3) Cette modification de bail prendra effet rétroactif au 1^{er} janvier 2011.
- 4) Les autres clauses du bail du 8 janvier 2008 restent inchangées.
- 5) Le présent avenant ne déploiera ses effets que revêtu de la signature des deux parties.

Ainsi fait à Yverdon-les-Bains, en deux exemplaires originaux, le 29 février 2012/FRU/

Le Locataire :

Le Maire
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le Secrétaire
YVERDON-LES-BAINS



Réf. : 0522.1.700.05

**AVENANT
AU BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX
CONCLU ENTRE**

Do 2

Le bailleur :

Ville d'Yverdon-les-Bains

représenté par :

Gérance communale
Avenue des Sports 14
Case postale 1257
1401 Yverdon-les-Bains

et le locataire :

Monsieur
JANNET Jacques
Café-restaurant « La Grenette »
Rue du Four 1
1400 Yverdon-les-Bains

Préambule :

Le 8 janvier 2008, le bailleur et le locataire ont conclu un bail commercial portant sur la location du café-restaurant « La Grenette », sis Rue du Four 1 à Yverdon-les-Bains.

A la suite de l'installation d'un passe-plat par la maison Schindler en avril 2012, il a été convenu ce qui suit :

- 1) L'entretien courant de l'installation est à charge du locataire. A cet effet, le locataire devra conclure avec le fournisseur un contrat d'entretien (avec deux visites minimum par an),
- 2) Le locataire devra chaque année fournir au bailleur une copie de la facture acquittée,
- 3) Les autres clauses du bail commercial du 8 janvier 2008 restent inchangées,
- 4) Le présent avenant ne produira ses effets que revêtu de la signature des deux parties.

Ainsi fait à Yverdon-les-Bains, en deux exemplaires originaux, le 13 juillet 2012/FRU/rca

Le locataire :

Le Bailleur :



Réf. : 0522.1.700.05

**AVENANT No 3
AU BAIL A LOYER
CONCLU ENTRE**

Le bailleur :

Ville d'Yverdon-les-Bains

représenté par :

Service de l'Urbanisme et des Bâtiments
Gérance communale
Avenue des Sports 14
Case postale 1257
1401 Yverdon-les-Bains

et le locataire :

Monsieur
Jacques JANNET
Café-restaurant « La Grenette »
Rue du Four 1
1400 Yverdon-les-Bains

Préambule :

Le 8 janvier 2008, le bailleur et le locataire ont conclu un bail commercial portant sur la location du café-restaurant « La Grenette », sis Rue du Four 1 à Yverdon-les-Bains.

Suite à la rencontre du 6 juin 2013 avec le locataire qui demandait un local supplémentaire, afin de pouvoir entreposer du matériel et les déchets, il a été convenu ce qui suit :

- 1) Depuis le 15 juillet 2013, l'ancien local à vélos d'environ 5 m² au rez de chaussée (plan en annexe) est mis à disposition du café-restaurant et fait dorénavant partie du bail signé le 8 janvier 2008.
- 2) Il ne sera pas perçu de loyer pour ce local supplémentaire.
- 3) Une éventuelle installation future d'une prise électrique, d'une lampe ou tout autres aménagements sera entièrement à charge du locataire ainsi que les frais en découlant. Aussi, le locataire devra informer le bailleur de son intention de faire des travaux.
- 4) Les autres clauses du bail commercial du 8 janvier 2008 restent inchangées.
- 5) Le présent avenant ne déploiera ses effets que revêtu de la signature des deux parties.

Ainsi fait à Yverdon-les-Bains, en deux exemplaires originaux, le 20 septembre 2013/AHE

Le locataire :

Le bailleur :
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le Syndic: la Secrétaire:



Réf. : 0522.1.700.05

**AVENANT No 4
AU BAIL A LOYER
CONCLU ENTRE**

Le bailleur :

Ville d'Yverdon-les-Bains

représenté par :

Service de l'Urbanisme et des Bâtiments
Gérance communale
Avenue des Sports 14
Case postale 1257
1401 Yverdon-les-Bains

et le locataire :

Monsieur
Jacques JANNET
Café-restaurant « La Grenette »
Rue du Four 1
1400 Yverdon-les-Bains

Préambule :

Le 8 janvier 2008, le bailleur et le locataire ont conclu un bail commercial portant sur la location du café-restaurant « La Grenette », sis Rue du Four 1 à Yverdon-les-Bains.

Suite à la rencontre du 23 octobre 2014 avec le locataire qui demandait que le bail soit transféré au nom de la société, il a été convenu ce qui suit :

- 1) Depuis le 1^{er} janvier 2015, le bail à loyer sera aux noms de « La Grenette Sàrl » et Monsieur Jacques Jannet.
- 2) Les 2 locataires seront solidairement responsable entre-eux.
- 3) Les autres clauses du bail commercial du 8 janvier 2008 restent inchangées.
- 5) Le présent avenant ne déploiera ses effets que revêtu de la signature des deux parties.

Ainsi fait à Yverdon-les-Bains, en deux exemplaires originaux, le 25 novembre 2014 /afw

Les locataires :

« La Grenette Sàrl »

M. Jacques Jannet

Le bailleur :

Ville d'Yverdon-les-Bains :



BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

No: 522.700.06

BAILLEUR	LOCATAIRE
LA VILLE D'YVERDON-LES-BAINS Représentée par : Service de l'Urbanisme et des Bâtiments Gérance communale Avenue des Sports 14 1400 Yverdon-les-Bains	Monsieur JANNET Jacques et La Grenette Sàrl Café-Restaurant «La Grenette» Rue du Four 1 1400 Yverdon-les-Bains
Situation de l'immeuble : Rue du Four 1 à 1400 Yverdon-les-Bains	
Bail à l'usage de : Café-Restaurant	
A l'enseigne de : Café-restaurant de « La Grenette »	Étage : rez, sous-sol et 1 ^{er} étage
Comprenant : rez : 1 salle de 60 places, 1 terrasse de 40 places, 1 cuisine, 1 économat/chambre froide, 1 vestiaire employés, 1 WC employés, 1 local poubelle, WC clients dames et hommes, env. 235 m2 au sous-sol : 1 chambre froide, 1 cave, couloir, env. 29,30 m2 1 ^{er} étage : bureau d'env 10 m2	
Surface approximative : 275 m ²	Ancien locataire : M. Jacques Jannet

Entre le bailleur et les locataires prénommés, le présent contrat de bail est conclu aux conditions suivantes :

1. Durée

Le bail commence à midi le	1^{er} juin 2018
et se termine à midi le	30 juin 2023

Le présent contrat de bail se renouvellera aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

2. Loyer

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net minimum indexable à l'ISPC sans TVA Chauffage à forfait indexable au prix de l'énergie Le loyer est fixé sur la base du chiffre d'affaires selon la disposition particulière 6a)	45'600.00 1'560.00	11'400.00 390.00	3'800.00 130.00
Total	47'160.00	11'790.00	3'930.00

Le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

Il est dû un intérêt de plein droit de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

3. Garantie

La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 2 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, consiste en : **matériel d'exploitation, 3 mois de loyer net soit Fr. 11'400.00 à constituer.**

4. Variation de loyer en cours de bail

4a. Clause d'indexation

Sans dénonciation du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois, notifié sur la formule officielle adressée par lettre signature, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) en prenant pour base **l'indice de 100.7** mars 2017 (indice de 2015) connu lors de la signature du bail ou convenu entre les parties.

La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification.

La présente clause d'indexation n'est valable que si le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à 5 ans.

4b. Hausse de loyer en cas de rénovation, de modification ou de prestations supplémentaires par le bailleur.

Si le bailleur entreprend des travaux de rénovation ou modification, ou s'il fournit des prestations supplémentaires, le loyer sera augmenté de manière à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien des travaux exécutés. L'augmentation doit être notifiée au moyen de la formule officielle moyennant un préavis d'un mois.

5. Frais accessoires

5a. Principe

L'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois n'est pas de force obligatoire. Les parties qui refusent son application doivent par conséquent indiquer toute solution contraire à l'article 5b.

5b. Frais accessoires à la charge du locataire

Le locataire paie tous les frais et taxes publiques inhérentes à l'exploitation de l'établissement tels qu'eau chaude, gaz, électricité, taxe d'épuration des eaux, taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, vidange de la fosse à graisse, entretien des extincteurs etc.

Le locataire s'acquitte en outre des frais de chauffage, conformément aux articles 31 et 32 RULV.

6. Dispositions particulières

- a) Le loyer est fixé à 9 % du chiffre d'affaires annuel net, hors TVA et hors service, ceci jusqu'à l'obtention d'un chiffre d'affaires brut de Fr. 650'000.00. Au-delà, le loyer est calculé à raison de 6 % du chiffre d'affaires hors TVA et hors service. Toutefois, le loyer net minimum est fixé à Fr. 45'600.00 par année.

Ainsi, le locataire devra remettre tous les documents utiles afin que le bailleur puisse contrôler le détail des chiffres fournis (comptes de pertes et profits, bilan, pièces justificatives, déclaration d'impôts, etc...) au plus tard le 31 mars de chaque année.

- b) Le règlement concernant la location et l'exploitation des établissements publics propriétés de la Commune d'Yverdon-les-Bains fait partie intégrante du présent bail.
- c) Au vu des travaux importants qui vont être entrepris dans cet établissement, la date de début du bail peut être modifiée. L'entrée dans les locaux aura donc lieu au plus tôt le 1^{er} juin 2018 mais pas avant la fin complète des travaux. En toute hypothèse, le nouveau contrat ne débutera pas avant l'échéance et le loyer ne sera pas dû par le locataire pour la période entre l'échéance et le début de l'exploitation du restaurant, soit pendant la période nécessaire au locataire pour procéder au réaménagement.
- d) Les locaux sont remis au locataire entièrement équipés. Un inventaire dûment signé par les parties sera établi à l'entrée du locataire et déterminera les biens propriétés du bailleur et du locataire.
- e) L'entretien ainsi que les réparations de l'équipement, de l'agencement et de tous les biens inventoriés sont à la charge du locataire. Le locataire devra conclure les abonnements d'entretien nécessaires pour les éléments suivants : frigos-chambres froides, frigos cuisine et bar, ventilation cuisine et salle, passe-plat, lave-vaisselle bar et restaurant, four et steamer. Une copie de la facture acquittée devra être remise chaque année au bailleur au plus tard au 31 décembre de l'année en cours. A défaut, le bailleur est autorisé à commander les travaux auprès de l'entreprise de son choix et à refacturer les frais y relatifs au locataire.
- f) L'entretien, les réparations et le remplacement du mobilier, de l'équipement, de l'agencement et de tous les éléments compris dans l'inventaire, sont à charge du locataire.
- g) Le restaurant est équipé d'une ventilation et le locataire devra conclure un abonnement d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour un nettoyage régulier. Une copie de la facture acquittée devra être remise chaque année au bailleur. A défaut, le bailleur est autorisé à commander les travaux auprès de l'entreprise de son choix et à refacturer les frais y relatifs au locataire.
- h) Le restaurant est équipé d'un séparateur de graisse qui devra être régulièrement contrôlé et vidangé. A cet effet, le locataire devra conclure un abonnement d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée. Une copie de la facture acquittée devra être remise chaque année au bailleur. A défaut, le bailleur est autorisé à commander les travaux auprès de l'entreprise de son choix et à refacturer les frais y relatifs au locataire.
- i) Le statut de café-restaurant doit être maintenu durant toute la durée du bail. Si le restaurateur devait perdre sa patente, le bail sera automatiquement résilié par le bailleur.
- k) En fonction de la fréquentation, les locataires ont la possibilité de fermer l'établissement 1 jour par semaine, à l'exception du week-end et en accord avec la Municipalité. Sinon, le restaurant restera ouvert 6 jours sur 7, du début de la matinée jusqu'au soir (environ 22 heures). A ce jour, le restaurant est fermé le dimanche et le lundi soir.
- l) L'activité du café-restaurant doit être assurée durant les manifestations qui se déroulent sur la Place Pestalozzi.

- m) Le locataire est tenu de proposer à ses clients le vin de la Commune d'Yverdon-les-Bains en l'incluant sur sa carte.
- n) Le locataire est tenu de préparer et de mettre à disposition des clients la terrasse du restaurant lorsque les conditions météorologiques le permettent, afin d'y servir des repas et des boissons.
- o) Il est précisé que l'objet mis à bail est délimité en jaune sur le plan annexé, qui fait partie intégrante du présent bail. (le plan sera finalisé pendant les travaux)
- p) Tous les signataires assument individuellement et solidairement les obligations de ce bail.
- q) En cas de décès de M. Jacques Jannet, ce bail sera repris automatiquement par Mme Barbara Schmocker et le chef de cuisine M. Darko Paunovic, à moins qu'ils ne déclarent y renoncer par lettre recommandée notifiée dans les trois mois suivant le décès. En cas d'exercice de cette faculté, Mme Schmocker et Monsieur Darko Paunovic s'engagent à assurer l'exploitation de l'établissement aux conditions prévues par le présent bail pendant six mois au moins après le décès de M. Jacques Jannet.

7. Conciliation

Le bailleur et le locataire peuvent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires de conciliation instituées, conformément à l'accord passé entre la **Fédération patronale vaudoise** d'une part, la **Chambre vaudoise immobilière** et la **Société vaudoise des régisseurs** d'autre part, et agréées par le Conseil d'État.

Les parties s'efforcent de parvenir à un accord par l'entremise de la commission paritaire de conciliation. Elles demeurent cependant libres d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur.

8. Généralités

- a) Les parties déclarent connaître et accepter les annexes suivantes, faisant partie intégrante du présent contrat :
 - Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud
 - Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
- b) L'inobservation par l'une des parties des dispositions contenues dans le Code des obligations, le présent contrat et ses annexes ou tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après une mise en demeure.
- c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

9. Établissements de l'hôtellerie et de la restauration

Les dispositions complémentaires pour établissements de l'hôtellerie et de la restauration au sens de la législation vaudoise font partie intégrante du présent contrat lorsque l'exploitation des locaux est soumise à l'octroi d'une patente au sens de la législation précitée.

10. Élection de domicile et for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux. S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal d'arrondissement dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite. le droit suisse est applicable.

Ainsi fait en trois exemplaires à Yverdon-les-Bains, le 18 juillet 2017 /afw-jsu

Le locataire :

M. Jacques Jannet :

La Grenette Sàrl :

Le bailleur/gérant :

Ville d'Yverdon-les-Bains :

Annexes : Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;
Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.

Annexe 3

De : Info [<mailto:info@fidconsulting.com>]
Envoyé : vendredi 17 mars 2017 17:10
À : Mathieu Blanc <blanc@kasser-schlosser.ch>
Objet : Dossier La Grenette Sàrl

Monsieur,

Tout d'abord je tiens à m'excuser pour ce retard.

Je vous fait part des prétentions de mon client suite aux travaux, soit :

Indemnités salaire Monsieur Jannet	CHF 14'500.00
Indemnités prestations en nature (repas) Monsieur Jannet	CHF 4'000.00
Indemnités de licenciement pour 3 employés	CHF 19'000.00
Frais de déménagement et stockage	CHF 10'000.00
Frais de consultations (Avocat, fiduciaire)	CHF 3'000.00
Frais généraux divers (téléphone, assurances et divers)	CHF 2'000.00
Publicité pour annonce fermeture et réouverture de l'établissement	CHF 2'500.00
Préjudice lié aux travaux et à la fermeture de l'établissement	CHF 25'000.00
Total	CHF 80'000.00