

CONSEIL COMMUNAL

CHESEAUX

PREAVIS N° 36/2014

Demande de ratification de la convention entre la Commune et la Société EPIC pour le développement de la zone d'activité du Châtelard
--

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Contexte

La surface dévolue à la zone d'activité du Châtelard et la réglementation actuelle qui régit l'occupation du sol n'offrent pas suffisamment de possibilités d'extension pour les entreprises établies sur le site. Une extension du site du Châtelard est nécessaire, pour d'une part permettre aux entreprises en place d'étendre leurs activités, et d'autre part pour offrir à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne (ci-après Commune) des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises.

Afin de permettre le développement du secteur du Châtelard, deux préavis ont déjà été adoptés par le Conseil communal. Le premier (n° 11/2011/B) a conduit à la ratification de la promesse de vente et d'achat concernant la parcelle n° 582 et l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 96'240.- pour l'étude de la démarche préliminaire du Plan partiel d'affectation (PPA) Châtelard. Le deuxième (n° 23/2012) a permis d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 187'400.- pour l'établissement du PPA Châtelard.

L'étude du PPA Châtelard est aujourd'hui bien avancée. La Municipalité a reçu le 2 décembre 2013 le rapport d'examen préalable des services concernés de l'Etat de Vaud qui demande un ultime contrôle du dossier (sous forme de séance) avant l'enquête publique. Considérant qu'il n'est pas possible de respecter le délai de mise en vigueur du PPA fixé à juin 2014 dans la promesse de vente et d'achat du 7 novembre 2011, la Municipalité a prolongé ce délai à juin 2015 en signant un nouvel acte notarié le 3 décembre 2013.

Parallèlement à l'établissement du projet de PPA, la Municipalité a engagé une collaboration avec le bureau RBC Development Sàrl (ci-après RBC) afin de préciser l'organisation possible du secteur (densité, accès, stationnement, etc.) et cibler les utilisateurs/investisseurs potentiels pouvant intervenir dans le développement du site.

Ensuite, des discussions ont été engagées entre la Municipalité et la société EPIC Eleven Property Investment SA (ci-après EPIC) en vue de garantir et financer le développement du secteur du Châtelard sous certaines conditions fixées par la Commune.

Le rôle de chaque partie dans le développement du secteur Châtelard a été formalisé sous forme authentique dans une convention, signée par les parties le 6 février 2014, mais dont l'exécution est conditionnée à l'approbation du Conseil communal.

Après un bref rappel de l'historique de la démarche, le présent préavis présente la stratégie foncière retenue pour le développement du secteur du Châtelard, justifie le choix du partenaire développeur/investisseur et synthétise la convention.

2. Historique

Le 1^{er} juin 2011, le Chef du département compétent approuvait un « document cadre », permettant l'extension de la zone d'activité. En juin 2012, le secteur du Châtelard (et son extension Sud sur la parcelle n° 582) est inscrit dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges comme pôle fonctionnel hors périmètre compact et reconnu comme site d'activité d'importance cantonale.

La nécessité de développer le secteur est donc reconnue par l'Etat de Vaud et inscrite dans les planifications supérieures.

Deux conditions ont été fixées pour l'extension de la zone d'activité :

1. l'élaboration PPA Châtelard ;
2. la maîtrise foncière de la parcelle n°582 par la Commune.

La première condition est en cours de réalisation puisque le PPA Châtelard pourra être prochainement déposé à l'enquête publique.

La deuxième condition a été fixée par l'Etat de Vaud afin d'éviter le risque de thésaurisation de la parcelle par des acteurs privés et garantir une utilisation rationnelle du territoire en visant une certaine densité. La maîtrise foncière de la parcelle 582 par la Commune est considérée comme un moyen d'atteindre ces objectifs et non une finalité.

3. Stratégie foncière

Le PPA Châtelard a notamment pour but de :

1. contribuer à l'installation de nouvelles entreprises ;
2. répondre aux besoins d'extension des entreprises existantes ;
3. permettre l'optimisation de l'utilisation du sol (densité de 7m³/m²).

La Commune considère que l'accueil de nouvelles entreprises et l'extension des entreprises existantes doivent être facilités par une démarche d'accompagnement réalisée en parallèle de l'élaboration du PPA par RBC. Le PPA est volontairement flexible, il fixe uniquement un indice de masse (les bâtiments pouvant s'implanter librement au sein de l'aire des constructions) et positionne l'accès principal. RBC a donc développé un projet-test qui précise une occupation possible du secteur en application de la densité retenue. En parallèle, une recherche d'investisseurs/utilisateurs potentiels a été menée afin d'orienter la Commune sur la stratégie foncière à adopter.

Deux options foncières peuvent être suivies :

1. La Commune achète la parcelle 582, assure la gestion du développement et l'équipement et revend tout ou partie de la parcelle à des investisseurs privés.
2. La Commune cède ses droits découlant de la promesse de vente et d'achat à un partenaire développeur qui assure le développement du secteur aux conditions fixées par la Commune.

La première option suppose une implication organisationnelle et une mise à disposition de ressources en personnel que la Commune n'est pas en mesure de fournir. Elle implique également un investissement financier important de la Commune pour acquérir la parcelle n° 582 et procéder à son équipement (6.9 millions de francs portés au plan d'investissement).

La deuxième option, privilégiée par la Municipalité, offre plusieurs avantages déterminants :

- Le développement de la parcelle est géré par des professionnels qui s'impliquent dès la signature de la convention pour élaborer un plan d'aménagement, en concertation avec la Commune, indispensable pour définir le développement du site.
- Les conditions de base pour le développement du secteur, fixées par le canton (empêcher la thésaurisation et la spéculation), sont intégrées dans la convention.
- La Commune se décharge d'un investissement financier lourd.

Considérant que la maîtrise foncière par la Commune de la parcelle n°582 est une condition de développement du secteur, la Municipalité a demandé une prise de position au Chef du département compétent, signataire de l'accord-cadre de juin 2011, sur la stratégie foncière retenue. M. Philippe Leuba, Chef du Département de l'économie et du sport a répondu positivement sur le principe de la démarche foncière privée en collaboration avec la Commune.

4. Choix du partenaire développeur

En collaboration avec RBC, EPIC intervient comme partenaire développeur et investisseur final. Il est principalement actif en Suisse dans l'acquisition et la valorisation de biens-fonds à vocation industrielle. Il s'agit donc d'un partenaire expérimenté dans le développement de sites d'activité comme celui du Châtelard. EPIC est déjà implanté sur plusieurs sites de la région lémanique (Biopôle à Vennes, Proven Center à Malley, Lake Geneva Center A et B à Morges, RUAG à Nyon). Il est aussi engagé dans d'autres opérations de développement dans lesquelles le PPA est en cours d'élaboration (par exemple le site de Molliau à Tolochenaz).

Dans son rôle de développeur, EPIC est un des rares partenaires prêt à investir un capital risque (avant la mise en vigueur du PPA) pour la réalisation du plan d'aménagement du site aux conditions fixées par la commune.

Dans son rôle d'investisseur final, EPIC assure la construction et la gestion à long terme des immeubles qui sont remis en location.

5. Convention

La convention entre EPIC et la Commune de même que l'accord de développement qui fait partie intégrante de la convention (cf. annexes) envisagent deux options :

- Achat direct par EPIC du terrain, aux propriétaires actuels, aux conditions fixées par la promesse de vente du 7 novembre 2011 et sa prorogation du 3 décembre 2013, avec octroi à la Commune d'un droit d'emption, destiné à garantir le respect des clauses de développement. La décision d'achat par EPIC doit se faire au plus tard lors de l'approbation du PPA.
- Dans le cas où Epic renonce à l'acquisition, achat par la Commune du terrain aux propriétaires actuels. Cette variante implique une demande de crédit au Conseil communal pour l'achat et l'équipement terrain telle que décrite dans le préavis n° 11/2011/B.

Dès la signature de la convention EPIC s'engage à :

- o Réaliser un plan d'aménagement du site en concertation avec la Commune comprenant au minimum, les implantations côtières des bâtiments avec indication des infrastructures (routes, cheminements, espaces verts, bassin de rétention), coupes et plans schématiques, organisation des aménagements intérieurs pour les preneurs (simulation des découpages).
- o Etudier l'implantation pour chaque preneur potentiel (locataire et/ou acheteur).

En cas d'acquisition de la parcelle 582, EPIC s'engage de plus à :

- o Rembourser les frais d'études du PPA portés par la Commune.
- o Céder une partie du foncier, aux preneurs acheteurs (CEMEKA, Savary, Koenig, etc.) au prix d'achat majoré des frais de développement et d'équipements, intérêts et taxes, aux conditions fixées par l'accord de développement.
- o Elaborer les permis de construire pour les preneurs locataires.
- o Assurer la construction des projets pour les preneurs locataires.
- o Réaliser les équipements à l'intérieur du périmètre défini dans l'accord de développement et les refacturer au prorata des surfaces foncières de chaque preneur acheteur et des autres propriétaires qui seraient parties prenantes.

La commune peut exercer son droit d'emption pendant 3 ans aux conditions suivantes :

- EPIC refuse de céder le foncier prévu pour les preneurs acheteurs définis dans l'accord.
- aucune demande de permis de construire pour la première étape des surfaces destinées aux preneurs locataires n'est déposée par EPIC dans les 3 ans suivant la signature de l'acte de vente.
- dans les 3 premières années le terrain est revendu libre de construction par EPIC à un tiers autre que les preneurs acheteurs définis dans l'accord.

L'exercice du droit d'emption permet à la Commune de racheter le terrain au prix de revient y.c. frais de d'équipements, intérêts (1.5%) et taxe.

Dans l'hypothèse où EPIC renonce à l'achat, la commune doit acheter la parcelle 582, mais conserve les documents dessins, plans et maquettes élaborés par EPIC dans la phase d'études préliminaires.

6. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Ratifier la signature de la convention entre EPIC et la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne.

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- Vu le préavis municipal N° 36/2014 du 17 février 2014
- Vu le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- Ratifier la signature de la convention entre EPIC et la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne.

DECHARGE

la commission de son mandat

Adopté par la Municipalité en séance du 17 février 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le secrétaire

L. SAVARY

P. KURZEN

Annexes : Convention et Accord de développement entre EPIC et la Commune

CONVENTION

Devant MICHEL MOUQUIN, notaire ayant son Etude à Echallens, -----

--- comparaissent : ---

1. CHESEAUX-SUR-LAUSANNE LA COMMUNE, ici représenté par son syndic Louis Savary, domicilié à Cheseaux-sur-Lausanne et par son secrétaire municipal Patrick Kurzen, domicilié à Prilly,-----

ci-après nommée « La Commune », et -----

2. EPiC Eleven Property Investment SA (IDE : CHE-113.679.074), ou son nommable, société anonyme dont le siège est à Zürich, ici représentée par Erick Parizer, domicilié Küsnacht (ZH), lequel agit en vertu de procuration du 4 février 2014, produite pour demeurer ci-annexée,-----

ci-après nommée « EPiC »,-----

Il est fait la présente convention pour l'intelligence de laquelle il est exposé ce qui suit :-----

-- A --

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne est au bénéfice d'une promesse de vente et d'achat sur la parcelle 582 de Cheseaux-sur-Lausanne, selon acte objet numéro 28'938 des minutes du notaire soussigné, signée le 7 novembre 2011 ; rapport pour le surplus à l'acte en cause, dont copie est jointe. -----

-- B --

Par acte du 3 décembre 2013, l'acte en cause a été prolongé jusqu'au 30 décembre 2014, selon acte objet numéro 30'812 des minutes du notaire soussigné ; rapport pour le surplus à l'acte en cause, dont copie est jointe. -----

-- C --

EPiC est intéressée à mettre en valeur les terrains concernés et à signer à ce sujet un accord de développement, document qui demeurera ci-annexé, après signatures par les parties.

-- D --

La Commune est disposée à céder les droits et obligations découlant des actes A et B à EPiC, laquelle se réserve la possibilité de ne pas les exercer. En contrepartie, EPiC s'engage à réaliser les études de développement du secteur, conformément à l'accord de développement et ses annexes (C). -----

Cela exposé, cette cession est faite et acceptée aux conditions suivantes en précisant que deux variantes doivent être prises en compte, soit :-----

I.

Achat direct par EPiC du terrain, aux propriétaires actuels, aux conditions fixées dans les actes A et B, avec octroi à la Commune d'un droit d'emption destiné à garantir le respect des clauses de l'accord de développement, et -----

II.

Achat par la Commune du terrain aux propriétaires actuels dans l'hypothèse où EPiC renonce à l'acquisition, -----

il est convenu de ce qui suit :-----

-- 1. --

Le prix sera payé aux vendeurs aux conditions fixées dans A et B. Toutefois EPiC pourra désigner tous tiers pour exécuter cette convention à sa place, à condition que les termes de ladite convention et de l'accord de développement ne soient en rien modifiés. -----

EPiC se réserve en particulier de désigner comme tiers acquéreurs les propriétaires des parcelles 967, 862, 942, 580, 861 et 966 de Cheseaux-sur-Lausanne à condition que ces derniers respectent l'accord de développement. -----

En cas d'achat par la Commune, celle-ci se réserve également de céder directement aux propriétaires des parcelles susmentionnées, les droits découlant de la promesse de vente et d'achat en y ajoutant les frais de développement et d'équipements, selon entente avec EPiC. -----

-- 2. --

En cas d'acquisition par EPiC, la Commune se réserve un droit d'emption de 3 ans. Ce droit peut être exercé aux conditions fixées dans l'article 2.1 de l'accord de développement mentionné sous lettre C. Le prix d'exercice du droit sera fixé selon les conditions de A et B, augmenté de tout type de taxes, frais d'équipements et intérêts supportés par EPiC, tels que figurés dans l'accord de développement. -----

-- 3. --

Si EPiC décide de revendre le terrain sans avoir réalisé de bâtiment, elle s'engagera à céder le terrain, objet de la présente convention, à tous tiers acquéreurs, au prix de revient, augmenté des frais de développement, d'équipements et de tous les frais engagés en vue de la promotion du quartier. -----

Toutes transactions à un tiers du terrain sans construction sera soumis à l'approbation de la Commune en vue de contrôler le respect des conditions fixées. Cette restriction ne sera pas applicable en cas de vente du terrain après construction d'un bâtiment. Cette restriction deviendra caduque en tous les cas, après un délai de 10 ans dès la signature de l'achat du terrain par EPiC. -----

EC LS pz

-- 4. --

En cas de modification de la législation foncière, les incidences financières éventuelles, liées en particulier à l'entrée en vigueur de la LAT, seront supportés par la Commune selon engagement vis-à-vis des vendeurs ou par EPiC, en cas d'acquisition par cette dernière.----

-- 5. --

La gestion des frais d'équipements du terrain concerné est réglée par l'accord de développement signé entre parties.-----

-- 6. --

En dérogation aux conditions fixées dans l'acte mentionné sous lettre A, l'obtention de l'aide au développement économique régional ne figurera plus comme condition d'exécution de l'acte de vente pour ce qui concerne le bénéficiaire de la présente convention, soit EPiC.-----

Toutefois, cette condition demeure valable en cas d'acquisition par la Commune.-

-- 7. --

Les comparants conviennent que l'accord de développement, mentionné sous lettre C, signé entre parties, doit être considéré comme une annexe du présent contrat et que les conditions de l'accord font parties intégrante du contrat entre parties.-----

-- 8. --

La présente convention sera soumise à la condition de ratification par le Conseil communal de Cheseaux dans sa séance du 8 avril 2014.-----

Les modalités d'exécution de la convention demeurent soumises à l'adoption définitive du PPA « Châtelard ».-----

-- 9. --

L'échéance de cette convention est liée à celle de la promesse de vente et d'achat et de ses prolongations. La Commune s'engage à renégocier une nouvelle échéance de la promesse de vente si nécessaire.-----

-- 10. --

Les frais des présentes et ceux qui en découlent seront supportés par EPiC.-----

DONT ACTE, lu aux comparants qui l'approuvent dans son entier et le signent, séance tenante, avec le notaire, à Echallens, le SIX FEVRIER DEUX MIL QUATORZE.-----

Saverio



Pavoni



Développement du site « Châtelard » à Cheseaux-sur-Lausanne

ACCORD DE DEVELOPPEMENT

conclu entre

Commune de Cheseaux-sur-Lausanne, représentée par sa Municipalité, par la signature de M. Louis SAVARY, Syndic, et de M. Patrick KURZEN, Secrétaire communal, sous le sceau de cette autorité,

Ci-après dénommée "la Commune"

et

EPIC Eleven Property Investment AG, ou son nommable, à Seefeldstrasse 113, 8008 Zurich, représentée par Arik Parizer, au bénéfice d'une signature individuelle,

Ci-après dénommée "EPIC"

Ci-après dénommées individuellement et/ou conjointement par les « Parties ».

0. EXPOSE PRELIMINAIRE

La Commune a élaboré le dossier du PPA Châtelard afin d'étendre la zone d'activité du Châtelard vers le sud sur la parcelle 582 (en zone agricole selon PGA 16.01.2001). L'affectation du PPA sera dédiée à de l'activité industrielle, artisanale et à du tertiaire si ce dernier est lié à l'activité industrielle ou artisanale. Le rapport d'examen préalable du 02.12.2013, intégrant les préavis des services cantonaux, prévoit des adaptations sans passer par un examen complémentaire.

Cette démarche doit pouvoir répondre aux besoins d'extension des entreprises locales et d'élargir l'offre pour de nouvelles implantations.

La maîtrise foncière de la parcelle 582 est assurée par une promesse de vente entre les propriétaires et la Commune, valable jusqu'au 30 juin 2014. Une prorogation a été signée le 03.12.13 prolongeant cette promesse jusqu'au 30 juin 2015.

En vue des demandes et de la surface foncière limitée, la Commune a développé un projet test visant une densification de l'activité sur la base d'une utilisation rationnelle du sol.

Dans ce contexte, EPIC se positionne en tant que partenaire développeur, également en termes de capital risque, et investisseur final de la partie affectée à la location. Il sera le garant d'un projet structuré et densifié. Il réalisera les équipements du périmètre concerné selon les conditions définies dans l'article 2.5. Il mettra à disposition une partie du foncier à des futurs utilisateurs qui veulent être propriétaires selon les conditions définies dans l'article 2.4. Il gèrera à long terme le site sur la base d'un accord de gestion des espaces communs.



1. OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour but de définir les modalités du partenariat entre la Commune et EPIC concernant la maîtrise foncière et le développement des projets utilisateurs (preneurs locataires et preneurs acheteurs).

2. CONDITIONS DE L'ACCORD

2.1. Gestion du Foncier

Option sur la parcelle :

EPIC a l'option de se porter acquéreur de la parcelle 582 dès l'entrée en force du PPA aux conditions définies dans la promesse de vente et sa prorogation et remboursera les frais d'études du PPA portés par la Commune.

Cette option d'achat pour EPIC est garantie par une convention intégrant une cession de promesse de vente. EPIC fera tout son possible pour annoncer le plus tôt possible avant l'entrée en force du PPA sa volonté de se porter acquéreur de la parcelle en lieu et place de la commune.

En cas d'achat de la parcelle par EPIC:

EPIC s'engage à céder aux preneurs acheteurs définis dans la convention une partie du foncier selon les conditions de l'article 2.4. Si un accord entre EPIC et ces preneurs acheteurs est conclu avant l'approbation du PPA, ces derniers pourront se substituer à EPIC pour acquérir leur part du foncier.

La Commune se réserve le droit d'inscrire un droit d'emption, valable 3 ans, lui permettant d'acquérir la parcelle au prix de revient y.c. frais d'équipements, intérêts (1,5 %) et taxes ; uniquement dans les situations suivantes:

- si EPIC refuse de céder le foncier prévu pour les preneurs acheteurs définis dans la convention aux conditions de cet accord (article 2.4).
- si aucune demande de permis de construire pour la première étape des surfaces destinées aux preneur locataires n'était déposée par EPIC dans les 3 ans suivant la signature de l'acte de vente.
- si dans les 3 premières années le terrain est revendu libre de construction par EPIC à un tiers autre que les preneurs acheteurs définis.

2.2. Gestion du développement du site

EPIC s'engage dès la signature du présent accord à

- étudier l'implantation pour chaque preneur potentiel (locataire et/ou acheteur),
- réaliser un plan d'aménagement du site en concertation avec la Commune faisant apparaître au minimum les éléments suivants :
 - implantations cotées des bâtiments avec indication des infrastructures (routes, cheminements, espaces verts, bassin de rétention)
 - coupes et plans schématiques
 - organisation des aménagements intérieurs pour les preneurs (simulation des découpages).

2.3. Gestion des futurs preneurs locataires

EPIC s'engage à

- l'élaboration des permis de construire pour les preneurs locataires,
- la construction des projets pour les preneurs locataires.

Le projet se réalisera en étapes en fonction des baux signés.



2.4. Gestion des futurs preneurs acheteurs

EPIC s'engage à céder une partie du foncier aux preneurs acheteurs, au prix d'achat majoré des frais de développement/équipements, intérêts et taxes.

Ces preneurs acheteurs devront :

- s'inscrire dans le plan d'aménagement du site développé et porté par EPIC.
- accepter des clauses évitant toute promotion immobilière et/ou spéculation sur le foncier (voir droit d'emption article 2.1.)
- trouver un accord de gestion du site avec EPIC.
- se porter acquéreur dans un délai de 6 mois à compter de la date d'achat par EPIC.

Passé ce délai des 6 mois, EPIC pourra ne pas vendre et activer les droits à construire en respectant son plan d'aménagement du site.

2.5. Gestion des équipements

EPIC s'engage à réaliser les équipements à l'intérieur du périmètre défini en fonction des étapes de réalisation et de les refacturer au prorata des surfaces foncières de chaque preneur acheteur et des autres propriétaires qui seraient parties prenantes. La liste, le chiffrage et la clé de répartition de ces équipements ont été définis et seront mis à jour en fonction du projet, d'entente avec la Commune, ainsi que des propriétaires du site qui seraient parties prenantes.

Si un futur preneur acheteur réalise ses droits à bâtir avant EPIC, des équipements minimaux pour le fonctionnement du site devront être réalisés par EPIC à l'intérieur de la parcelle 582:

- l'accès au bâtiment (véhicule et piétons)
- le raccord aux fluides (gaz, électricité, eau)
- l'évacuation des fluides (eau usée, eau claire)

Dans cette hypothèse, la prise en charge de ces équipements minimaux par le preneur acheteur, respectivement EPIC, sera réglée par accord entre eux.

2.6. Validité de l'accord

Le présent accord entre en vigueur le jour de sa signature et de l'entrée en vigueur de la convention. Il est valable indépendamment de l'échéance de la promesse de vente.

La commune s'engage à renégocier une nouvelle prorogation avec les propriétaires actuels à l'échéance de la promesse de vente au prix convenu.

Les articles 2.3 à 2.5 sont valables à condition que EPIC se porte acquéreur de la parcelle.

2.7. Propriété des documents

Les dossiers, documents, dessins, plans et maquettes et tous droits qui y sont relatifs (y compris les droits de propriété intellectuelle), demeurent propriété de la partie qui les a établis. Si EPIC sort de cet accord, la Commune reprendra les droits sur ces documents.

2.8. Remboursement des dépenses

Les coûts nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement du site et des études d'implantations tels que décrit dans l'article 2.2 seront entièrement pris en charge par EPIC et refacturé au prorata des surfaces foncière aux futurs preneurs acheteurs.

Les projets (études et construction) pour les preneurs locataires se réaliseront en étapes en fonction des baux signés et seront portés par EPIC. La répartition des coûts des équipements est traitée dans l'article 2.5.

Si le PPA n'arrive pas à terme, aucune indemnité ne pourra être réclamée par les parties.



3. DISPOSITIONS FINALES

- 3.1. Forme réservée : toute modification du présent accord est soumise à la forme écrite.
- 3.2. Droit applicable : le présent accord est soumis au droit suisse.
- 3.3. Clause de prorogation de for : tout différend relatif au présent accord est de la compétence exclusive des tribunaux ordinaires de Lausanne.

Ainsi fait en deux exemplaires originaux à Cheseaux-sur-Lausanne, le 6 février 2014.

Pour la Commune

Pour EPIC