

Commune de Paudex

bureau du conseil communal



Procès-Verbal de la séance du conseil communal

du 6 novembre 2017 à 20.00, à la salle communale.

Le président

Ouvre la séance à 20 heures.

Constata avec plaisir la présence de M. Claude Quartier pour le Coquadit et Mme Nina Brissot pour le Régional.

MM William Baer, Pierre-André Di Natale, Olivier Maillard, François Rivier et Jean-Marc Rüeger sont excusés.

1.

APPEL DES CONSEILLERES ET CONSEILLERS

39 conseillères et conseillers sont présents, 5 sont excusés. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

2.

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président

L'ordre du jour est accepté à l'unanimité.

Il relève que nous ne nous prononcerons pas sur le PV du 2.10.2017, ceci se fera à la prochaine séance, soit le 20 novembre.

Il annonce qu'aucune décision ne sera prise ce soir. M. Ramon Esteve a déposé une motion, en cas de maintien de celle-ci, et en respect des articles 68, 69 et 70 de notre règlement communal, nous étudierons cette motion après le point 8 de l'ordre du jour. Il est proposé à M. Esteve Ramon, pour plus de sérénité dans cette séance, de reporter sa motion à la prochaine séance du CC. En cas de maintien, d'autres motions risqueraient d'être proposées ce soir, quatre étant déjà arrivées, avec un risque de contradiction. Toutefois, il relève que le droit d'initiative de M. Esteve est préservé, ceci étant juste une suggestion.

Il demande au CC d'être courtois et constructif pour le bien de cette affaire. Il rappelle que si les intérêts personnels des conseillers communaux entreraient en conflit avec les principaux protagonistes, ils sont priés de se récuser et ne pas prendre part au débat, ainsi qu'à l'éventuel vote sur les motions.

La commission demande à ce que M. Fernand Grandjean, ancien Municipal puisse intervenir en tant que mémoire et expert dans cette affaire. M. Grandjean était signataire du rapport. Demande accordée.

M. Desbaillets

Demande de qui émanent les quatre autres motions déposées.

Le président

Les quatre autres motions sont déposées par M. Frigerio, Mmes Enz et Künzi-Hoffmann

Mme Martin

Trouve judicieux d'accorder également la parole aux personnes présentes dans le public, celles-ci connaissant bien le cas de la parcelle 256.

Le président

Accepte cette demande.

3.

BREF RAPPEL HISTORIQUE, COMPOSITION ET OBJECTIFS DE LA COMMISSION

« PARCELLE 256 & RIVES DU LAC ».

Mme Martin

Rappelle que cette séance est purement informative, et rejoint le président sur la collégialité qui doit régner dans cette salle durant cette séance.

Lorsqu'elle-même était encore conseillère, Madame Martin nous informe que les conseillers ne pouvaient que constater que les espaces publics au bord du lac étaient mal défendus et protégés. Exemples : Lors de la privatisation de l'Esplanade Grand large, ainsi que le non-respect de la servitude de 3 mètres au bord du lac, que celle-ci a été clôturée et également privatisée, une grosse déception s'est installée, au sein du CC.

En 1981, le plan d'extension partielle à la Verrière, approuvé par le CC, permettait à M. Giobellina la construction du futur Centre Patronal. Cette construction présentant une utilisation trop importante du droit à bâtir, M. Giobellina a promis en compensation 2'195m² de zone verte à la commune. Cependant, pour honorer ses m², il aurait dû les acheter à M. Bovey, qui lui, n'était pas vendeur.

Elle relève que M. Giobellina avait vendu la peau de l'ours avant de l'avoir tué.

Dès lors, la commission parcelle 256 et Rive du Lac a été créé pour faire la lumière sur tous ces points relevant d'une aberration.

Elle relève le caractère pas toujours évident d'une telle commission, et en félicite les recherches et travaux accomplis.

**4. PRESENTATION GENERALE DE L'ACTIVITE ET DU RAPPORT REMIS A LA MUNICIPALITE
LE 5 OCTOBRE 2015.**

M. Frigerio

Relève que la commission a été informée aujourd'hui du dépôt d'une motion. Dès lors, la commission a décidé de déposer 4 motions, si M. Esteve ne retire pas la sienne.

La convention a été présentée au CC le 15 octobre 1981, qui évoque les m2 dus par M. Giobellina, qui correspondent aujourd'hui à la parcelle 256, auquel il faut rajouter quelques m2.

Dans les années 70, deux promesses de vente ont eu lieu entre les familles Giobellina et Bovey, pour le projet d'un centre commercial, accepté par le CC, mais refusé en référendum par la population.

Trois ans après la convention signée, un procès a eu lieu contre M. Bovey, en raison de difficultés liées à ces promesses de vente.

En 1999, le début de la construction du Centre Patronal est réalisé, avec en 2003 le PPA à la Verrière, et c'est à ce moment-là que la question de la convention a été abordée au conseil communal.

En 2008, 2009, 2012 un certain nombre d'interpellations, de questions et de motions ont été déposés et ont débouché sur la création d'une commission mixte, parcelle 256 et Rives du Lac.

En 2014, une présentation a été donnée au CC du travail effectué par la commission.

Le 5 octobre 2015, la commission a rendu son rapport à la Municipalité.

5. REPRISE DU RAPPORT DE MANIERE DETAILLÉE, PAR CHAPITRE OU PAR PAGE (QUESTIONS-REponses).

Mme Künzi-Hoffmann

Relève que le rapport ne va pas être lu en séance du fait qu'il a été envoyé au CC.

Le rapport établit est le fruit d'un important travail de six cosignataires.

Mme Courvoisier est chaleureusement remerciée pour tout son travail effectué, autant que pour les recherches faites sur le sujet, que la prise de PV.

Le PPA à la Verrière montre la zone verte dite parcelle 256, et juste en dessus, les terrains, suite au procès de 1984. Il s'agit donc des terrains dus à la commune.

Mme Quartier

Aimerait savoir si les m2 dont on parle, sont bien le bout de terrain rejoignant le chemin des Hérons, sur lesquels M. Bovey a un droit de culture.

M. Frigerio

Il s'agit bien de ces m2. Ce projet de droit de passage a fait l'objet d'une mise à l'enquête. Ce projet a rabaissé un peu des m2 dus à la commune, en faveur de M. Giobellina. A l'ouest, une autre zone a disparu, dans le cadre du projet du Grand Large.

Mme Martin

Il s'agissait de la prolongation du chemin des Peupliers, qui actuellement est en cul-de-sac, au chemin des Hérons, ce qui aurait permis une circulation à sens unique, pour descendre sur le chemin des Peupliers et remonter sur le Centre Patronal.

M. Spring

Montre plus précisément de quelle zone on parle.

Mme Quartier

Avons-nous la garantie que cela sera possible une fois le droit de culture éteint ?

M. Spring

Pour avoir une garantie de construire, il doit y avoir une servitude de passage inscrite. C'est un point qu'il doit vérifier.

M. Crousaz

Cette question s'est posée au moment où le quartier des Peupliers a été construit, 1982-1983. Et principalement à la construction du Centre Patronal, l'idée était bien de remonter sur le chemin des Hérons, afin de bénéficier des feux installés à grand frais, pour prendre la sortie du Centre Patronal. Relève que la sortie du chemin des Peupliers est toujours compliquée pour s'engager sur la route cantonale.

Mme Künzi-Hoffmann

En 1981, c'est une convention qui a été signée entre la commune de Paudex et M. Giobellina. Cette convention devait lui permettre de réaliser son projet immobilier. Un certain nombre d'accords financiers ont été pris entre la commune et M. Giobellina. Tous les engagements de la commune ont été tenus, ce qui n'est pas le cas de M. Giobellina, notamment concernant les 2'195m2 de terrain, et le montant de CHF 300'000.-, participation aux frais pour l'aménagement des accès.

M. Crousaz

Est-ce que la Municipalité avait envoyé une facture à M. Giobellina en son temps, concernant le montant de CHF 300'000.- ?

Mme Künzi-Hoffmann

Toutes les pièces vues par la commission n'ont pas montré une telle facture.

Mme Quartier

En 1981, il s'agissait d'un projet très précis ; le projet Placette.

-
- M. Frigerio** Le projet du centre commercial date de 1979, accepté par la Municipalité, rejeté suite à un référendum populaire.
- Mme Künzi-Hoffmann** En 1984, c'est le procès-civil de M. Giobellina mené contre M. Bovey. Suite aux promesses qui avaient été faites entre les deux parties. A l'issu du procès, M. Bovey a perdu une grande partie de ces terrains. Il a gardé un droit de culture sur une partie de son terrain. M. Giobellina a gagné le procès, toutefois en ne gagnant pas le terrain qu'il devait remettre à la commune.
- Relève qu'à aucun moment, les conseillers communaux qui se sont succédés au cours de toutes ces années, ne sont revenus sur ce que devait M. Giobellina à la commune, soit les CHF 300'000.-.
- M. Desbaillets** Que devrions-nous faire pour que ce terrain redevienne constructible ?
- M. Spring** Le PGA sur lequel nous sommes en train de travailler ne touche pas cette parcelle. Tant qu'une nouvelle version du PPA ne sera pas réalisée, ce terrain reste inconstructible. Selon la loi sur l'aménagement du territoire, nous devons d'abord construire là où c'est possible. Il est dès lors très difficile de faire de nouvelles zones constructibles.
- Mme Künzi-Hoffmann** La commission souhaite montrer un extrait de courrier adressé à M. Bovey, où M. Giobellina a proposé à maintes reprises de racheter sa parcelle, ou de procéder à un échange, ce que M. Bovey a refusé. En 2009, la Municipalité avait demandé un avis de droit à Me Henny qui confirme que la convention est toujours valable. Cette convention a été réexaminée en 2015 par M. Raymond. M. Giobellina est toujours tenu dans ses engagements.
- M. Chapuis** Dans les constats, l'avis de Me Reymond, dit que légalement nous ne pouvons plus rien exiger. Est-ce que quelque chose a changé ?
- Mme Künzi-Hoffmann** Me Reymond dit qu'il y a prescription juridique concernant les participations financières, liées aux infrastructures, soit les CHF 300'000.-. Par contre, la convention et la cessation du terrain demeurent.
- M. Esteve** Aimerais savoir ce qu'il s'est passé en 2010, soit sur l'offre de CHF 418.- le m2 ?
- M. Frigerio** Il s'agit d'un courrier de M. Giobellina qui propose le rachat de la parcelle à M. Bovey, à CHF 418.- le m2.
- M : Reichen** La lettre, datée du 14 décembre 2010, où M. Giobellina fait une offre de rachat de la parcelle 256 pour CHF 418.- le m2.

Mme Künzi-Hoffmann Concernant le point 1, évaluer le montant exigible. Les frais de procédure sont évalués à CHF 30'000.-. Par contre, il n'y a pas encore de réponse sur les frais d'acquisition de la parcelle par voie d'expropriation.

M. Reichen Concernant le point 1, montant exigible, une phrase stipule : « il conviendra d'actualiser le montant de 1981 ». Pour la Municipalité, le montant exigible était le montant de la convention de 1981, qui a été actualisé. Peut-être qu'il y a un malentendu sur ce point.

M. Chapuis Au niveau 2, il y a 3 points. Est-ce que ces trois points ont été réalisés. C'est-à-dire l'envoi de lettres et d'invitation à M. Giobellina ?

M. Frigerio Rappelle que la commission n'avait aucun pouvoir. Le but de la commission était uniquement de remettre un rapport à la Municipalité.

M. Reichen

- Point 1 : Montant exigible, discuté plus haut.
- Point 2 : Le droit actuel sur PPA à la Verrière a été maintenu.
- Point 3 : L'envoi d'une lettre à la famille Bovey semble prématuré, ce point sera repris une fois que la rencontre avec M. Giobellina aura eu lieu.
- Point 4 : Ce point sera abordé lors des entretiens avec M. Giobellina.

Il s'arrête sur ce point.

M. Crousaz Relève que sur ces points nous sommes donc en attente de la rencontre d'avec M. Giobellina. Il en déduit que depuis le dépôt de ce rapport, les rencontres n'ont pas encore eu lieu ?

M. Reichen Non, les rencontres ont eu lieu. Tous les points 1 à 4 ont été discutés oralement avec M. Giobellina.

M. Fontannaz Les points qui viennent d'être débattus par M. Reichen sont des décisions qui ont été vues en 2015 lorsque la commission a déposé son rapport.

M. Esteve Pourquoi ce rapport n'est seulement porté à la connaissance du CC que deux ans après ?

M. Frigerio La suite de cette présentation répondra à cette question. Relève que la commission a été passablement embêtée à ce sujet. Toutefois, il indique que ce rapport a été gardé, pour une certaine « discrétion ».

M. Reichen Suite à différentes rencontres, une certaine stratégie a pu être développée. Dès lors, il était souhaitable, avant d'en parler, de voir dans quelle direction nous allions.

-
- M. Desbaillets** Le rapport fait mention de propositions et de recommandations. Dans quelles mesures la commission pouvait elle se porter légitime et émettre des recommandations au CC ? Quelle est la valeur des recommandations ?
- M. Frigerio** Rappelle que la commission était une commission mixte, avec des membres du conseil, ainsi que de la Municipalité. Il s'agit que d'une commission consultative. La Municipalité attendait de la part de la commission à recevoir des recommandations et des propositions, ce qui a été fait, avec un certain ordre de priorité.
- M. Desbaillets** A qui devaient être faites ces propositions ?
- M Frigerio** Les propositions devaient être faites à la Municipalité.
- M. Künzi-Hoffmann** Rappelle qu'à la fin du rapport, il est bien précisé que la commission souhaitait que ce rapport soit remis au CC le plus rapidement possible. C'est la Municipalité qui en a décidé autrement.
- M. Reichen** Ce n'est pas la Municipalité qui en a décidé autrement, cela a été une décision commune.
- M. Desbaillets** Ne comprend pas ce mot d'expropriation, pourquoi devrions-nous obliger cette personne à vendre son terrain.
- Mme Martin** Depuis le début des discussions, il n'a jamais été question d'expropriation à l'encontre de M. Bovey. De plus, elle relève que tout le monde n'a pas toujours été très respectueux à l'égard de M. Bovey, et que cette idée d'expropriation est peut-être faussée par l'aura de ce Monsieur.
- M. Kehtari** Ce mot d'expropriation était déjà mentionné dans la convention de 1981.
- Mme Künzi-Hoffmann** Au point 6, il s'agit des 3 mètres qui relient la plage à la parcelle 256, dont un préavis avait été refusé par le conseil.
- Mme Quartier** Le préavis concernait seulement 1,5mètres, discuté avec le propriétaire et l'Etat. Ce préavis n'a pas été porté au Conseil. C'est l'entrée en matière qui a été refusée.
- Mme Künzi-Hoffmann** M. Bovet a toujours relevé que ces trois mètres appartiennent aussi à la commune.
- Mme Chaubert** Cette servitude est-elle inscrite au Registre Foncier ?
- Mme Künzi-Hoffmann** Oui, ce point sera discuté plus tard.

Mme Künzi-Hoffmann Au point 8, les parcelles 257 et 524, qui pourraient être échangées sont montrées.

M. Witschi Les terrains en bleu sont-ils constructibles ?

Mme Künzi-Hoffmann Actuellement ils sont, non constructibles.

Le président Relève que nous arrivons aux conclusions de ce chapitre.

6. **TRAVAUX DE LA COMMISSION DE FIN 2015 A 2017.**

Mme Enz En décembre 2015 et janvier 2016, la Commission a rencontré la Municipalité. Au cours de ces deux séances, des pistes ont été évoquées, ainsi que des ébauches de solutions qui convenaient aux deux parties.

La délégation de MM Reichen, Frigerio et Spring, ont rencontré à deux reprises M. Giobellina, soit en avril et mai 2016. En juin 2016, la délégation a rencontré les représentants du Centre Patronal.

En octobre 2016, M : Giobellina a reçu un rappel ainsi qu'une lettre. Une troisième rencontre a eu lieu entre la délégation et M. Giobellina, en janvier 2017.

Entre janvier et mai 2017, plus rien ne s'est passé. En juin 2017, la Commission a envoyé un courrier et un rappel à la Municipalité.

Une dernière rencontre a eu lieu en juillet 2017, entre la Commission et MM Reichen et Spring.

M. Crousaz Demande plus d'explications.

M. Frigerio En remettant le rapport à la Municipalité, la Commission désirait une rencontre, afin de discuter point par point l'ensemble du rapport, ce qui a été fait en décembre 2015. Et en janvier 2016, toute la Commission a rencontré M. Reichen. Le point 8 a été relevé comme important, à privilégier. C'est-à-dire l'échange de parcelle, car il s'agissait de propositions relevées dans des courriers de M. Giobellina à M. Bovey. Ainsi un arrangement à l'amiable aurait pu voir le jour. Cependant, et selon l'avis de droit de l'avocat, aucun droit ne pouvait justifier cet échange. Du fait que des rencontres ont eu lieu de manière un peu « informelle », il en est ressorti que des réponses évasives de la part de M. Giobellina. Ce qui a permis à la Municipalité, ainsi qu'à la Commission, d'avancer sur le point 8.

7.**TRAVAUX DE LA MUNICIPALITE DEPUIS LA REMISE DU RAPPORT DE LA COMMISSION JUSQU'A CE JOUR.****M. Reichen**

La Municipalité a rencontré à plusieurs reprises la Commission. A l'issu de ces rencontres, il a été décidé de privilégier, dans un premier temps, l'échange de parcelles, soit, le point 8 du rapport. Afin d'obtenir un autre terrain de 2'195m², en lieu et place de la parcelle 256, soit les parcelles 257 et 524.

D'autre part, il a été décidé que les rencontres avec M. Giobellina auraient lieu avec la délégation, soit M. Frigerio pour la Commission, M. Spring pour le Conseil Communal, et M. Reichen pour la Municipalité, afin de montrer à celui-ci que le législatif et l'exécutif poursuivaient le même but, soit d'obtenir des m².

Depuis le 1^{er} semestre 2016, la délégation a rencontré plusieurs fois M. Giobellina et a eu également des contacts avec les représentants du Centre Patronal. Lors de ces rencontres, les points suivants ont été abordés :

- La possibilité d'obtenir de la part de M. Giobellina un autre terrain d'une surface équivalente de 2'195m², soit les parcelles 257 et 524, pour lesquelles le Centre Patronal est au bénéfice d'un droit de superficie.
- La question du montant des infrastructures définie dans la convention, non réglée, et l'idée de récupérer une partie de l'esplanade devant le bâtiment du grand large. M. Giobellina a laissé entendre que le déplacement du droit de superficie des parcelles 257 et 524 en faveur du Centre Patronal pouvait être envisagé, et ainsi nous céder lesdites parcelles pour une superficie de 2'195m².
- Le point 4 étant prescrit et le point 11 difficilement réalisable, selon Me Reymond, M. Giobellina n'a pas fait de proposition à ce sujet.
- M. Giobellina a ensuite remis un courrier à la Municipalité indiquant que la remise des parcelles 523 et 524 n'était plus possible, car elles sont grevées d'un droit de superficie en faveur du Centre Patronal.
- M. Giobellina, ainsi que son neveu, devenu son associé, ont dès lors informé la Municipalité, qu'ils seraient prêts à verser une somme, afin de mettre un terme à la convention de 1981, n'ayant pas de terrain libre à proposer en échange.
- En juin 2017 un montant de CHF 868'618.70, correspondant à une indemnité de CHF 211.-par m², indexé sur la base d'un indice de référence de 1979 a été proposé. Ce montant serait un peu plus élevé maintenant en fonction de l'IPC plus haut aujourd'hui, en

contrepartie de la résolution de la convention de 1981, signée entre les deux parties, de la commune de Paudex et M. Giobellina.

- Le point n° 5, mesures compensatoires écologiques. Des recherches doivent encore être faites, ce point n'étant pas totalement clair.
- Mettre à l'enquête un projet d'intérêt public sur les 3 mètres de la parcelle 21 et 500, au bord du lac pourra être entrepris. Cependant, avec la charge actuelle, le timing premier trimestre 2016 était trop optimiste, dès lors la suite se fera en fonction de ce qui sera décidé.
- Concernant ce projet d'intérêt public pour étayer une expropriation de la parcelle de M. Bovey, il conviendrait d'attendre les résultats de la rencontre avec M. Giobellina, ce projet étant un peu prématuré.
- Point 9, demander un acompte à M. Giobellina. Cet acompte aurait lieu dans le cadre d'une expropriation.
- Montant forfaitaire en cas de recours, cela serait l'ultime solution au cas où aucun autre arrangement ne serait possible.
- La demande de récupération d'une partie de l'esplanade Grand large semble utopique.

C'est à ce moment-là que la variante 8 a été privilégiée, toutefois sans parvenir, pour le moment, à récupérer ces m².

Mme Baudois

Demande des explications sur le droit de superficie du Centre Patronal.

M. Spring

Le droit de superficie est le droit qu'on concède à quelqu'un afin d'utiliser une parcelle, pour construire quelque chose, pour une durée limitée.

M. Witschi

Comment se fait-il qu'il y ait un droit de superficie sur une parcelle non-constructible ?

M. Spring

Le droit de superficie est un droit d'utiliser qui est assorti d'une charge financière. Le Centre Patronal paie quelque chose chaque année pour bénéficier de ce droit. A la construction du Centre Patronal, les bâtiments étaient plus gros que la zone constructible, ce qui justifie que les parcelles utilisées pour ce débordement restent non-constructibles.

8.**1. SITUATION ACTUELLE EN NOVEMBRE 2017:****A) REGARD ET POSITION DE LA MUNICIPALITE****B) REGARD ET POSITION DES MEMBRES NON MUNICIPAUX DE LA COMMISSION****« PARCELLE 256 & RIVES DU LAC ».****Le président**

La Municipalité ayant déjà répondu au point a), durant le point 7, nous passons directement au point b).

M. Frigerio

La convention de 1981 était tout à fait équilibrée, ce qui a été confirmé par Me Reymond. La situation en 2017 est complètement déséquilibrée, car la famille Giobellina doit toujours environ CHF 300'000.- à la commune de Paudex, et un terrain de 2'195 m². Concernant les CHF 300'000.- il y a prescription juridique, celle-ci étant de dix ans. Dans les différentes rencontres, M. Giobellina mentionne qu'il ne lui a jamais été remis de facture pour ces frais d'aménagement, raison pour laquelle il n'a pas payé.

La démarche de la Commission était de trouver une solution à l'amiable, tout en sachant que M. Giobellina avait une dette morale, même s'il y a prescription. C'est pourquoi, la Commission demandait au point 4 du rapport de solliciter M. Giobellina à faire des propositions. Sur ce point, la Municipalité n'est malheureusement pas entrée en matière.

M. Reichen

La Municipalité n'a pas voulu entrer en matière, car lors de discussions pour les 2'195 m², il semblait peu opportun d'aller demander, par écrit, cette compensation de CHF 300'000.-, avant d'aller discuter avec M. Giobellina pour récupérer des m², ce qui était le souhait de tous.

M. Frigerio

La convention de 1981 dit que M. Jean Giobellina s'engage à céder la parcelle de 2'195m² à la commune de Paudex. Cette parcelle sera détachée de la parcelle 14, actuellement, propriété de la famille Bovey. Dans l'éventualité où M. Giobellina n'arriverait pas à acquérir la partie de cette parcelle (14), qui doit être cédée, sur laquelle il ne dispose que d'un droit de préemption, il devrait supporter tous les frais de procédure, et ce n'est qu'à ce moment que l'on parle d'expropriation.

La commission qui avait rapporté au conseil communal en 1981, s'était montrée particulièrement ferme sur le sujet des compensations. L'acceptation du projet n'était recommandée que si la commune obtenait au minimum la jouissance pleine et entière des terrains que les propriétaires sont prêts à lui céder.

Le travail de la Commission a toujours été clair, celui d'obtenir la jouissance de terrain.

Il faut toutefois souligner qu'aucune procédure n'a été engagée par la commune depuis 1981. Ni de la part de la commune, ni de la part de M. Giobellina. Aucune lettre, ni aucun document n'atteste cette volonté d'échanger cette parcelle.

En novembre 2016, un courrier de M. Giobellina, informe la Municipalité qu'il n'est pas d'accord de remettre à titre gratuit les parcelles 257, 523 et 524, en compensation de la parcelle 256.

La commission a obtenu des informations contradictoires à ce sujet, d'où une rencontre avec le Centre Patronal. Toutefois, grâce au travail de la commission, il a été obtenu, un courrier de M. Giobellina, proposant une offre de compensation financière.

Suite aux rencontres avec M. Bovey, la commission s'est rendue compte qu'il n'est pas responsable de cette situation, et du non-respect de cette convention, de la part de M. Giobellina. Il n'a, d'autre part, aucune obligation de vendre la parcelle 256. M. Bovey est amer du procès de 1984, et d'avoir dû céder les parcelles 257 et 524. Il aurait souhaité un chemin d'une largeur de 6 mètres au bord du lac, et que dans tous les cas, il n'allait pas bouger tant que rien ne sera entrepris par la Municipalité.

M. Recordon, urbaniste, a remis un rapport en 2013. Il évoque les multiples manquements qu'il y a eu dans ce dossier, ainsi que de multiples occasions ratées par différents intervenants. Toutefois, la phrase suivante du rapport ressort « il semble, et cela est surréaliste, que l'initiative privée tenait la barre de toutes les démarches ».

Il explique l'aménagement du bord du lac de Paudex, avec tout le cheminement, y compris le port de Paudex, et la place du 1^{er} août.

Concernant, une proposition de règlement financier, celle-ci ne respecterait pas la décision du Conseil Communal, qui était d'acquérir des m². D'autre part, certains laissent entendre que nos finances communales ne sont en aucun cas saines, et sont préoccupés par l'avenir. M. Firgerio relève que dans le Régional, un article comparait la situation financière de beaucoup de communes, et que la nôtre pouvait se targuer d'avoir une fortune nette de près de CHF 10'500.- par habitants, suite à des prévisions de gros investissements à venir.

De plus, si on regarde le résultat financier de notre commune de 2006 à 2016, nous constatons qu'il reste un montant de plus de 9 millions au fil des années. Alors que nous avons absorbé un port à 4,5 millions là-dedans.

M. Reichen

Relève que le port est financé à 100%. Il n'y a pas un franc qui est sorti de nos liquidés. Le port est complètement autoporteur.

M. Frigerio

Il n'en demeure pas moins que la situation de notre Commune reste relativement stable.

La démarche a toujours été de faire quelque chose de sympathique au bord du lac, avec notamment la place du 1^{er} août, un port qui a failli être privatisé, et sauvé grâce au Conseil Communal. Malheureusement, cette esplanade a été perdue au profit d'un projet immobilier de M. Giobellina, et juste après cette fameuse parcelle 256 ainsi que les trois mètres qui nous permettraient de relier la plage.

Si l'on reprend une phrase de la convention, la partie de cette parcelle qui doit être cédée de 2'195m², soit une partie de la parcelle 14 qui doit être cédée, pourquoi aucune procédure n'a été engagée par M. Giobellina, si ce terrain doit vraiment lui revenir ?

Selon les documents en possession, et plus particulièrement suite au procès de 1984, la promesse de vente de 1977 entre les familles Giobellina et Bovey, n'inclurait pas les 2'195m², qui ont pourtant été promis à la commune. Sous réserve de l'existence d'autres documents, il n'est pas exclu que la commune de Paudex ait été induite en erreur par l'affirmation ci-dessus.

Avant toute autre mesure, il est indispensable d'obtenir des éléments concrets que cette parcelle doit effectivement être cédée.

M. Reichen

Relève qu'à la page 8 du rapport de Me Raymond « ... a formulé des propositions de versement de 7 à 8 cents mille francs correspondant au 1'900m² ». De plus, il a le souvenir qu'il y a déjà eu des propositions orales de sortir de cette convention, en payant.

M. Esteve

Concernant la promesse de M. Giobellina, de céder la parcelle à la commune, l'acheteur doit aussi faire attention à ce qu'il achète. D'autre part, une expropriation en droit suisse est très difficile. Pour ce faire, un intérêt public prépondérant est requis, ayant déjà la Campagne Marcel, et la place du 1^{er} août, il estime que cela sera très difficile de justifier une telle demande. De plus, concernant l'échange avec les parcelles 524 et 257, il n'y a aucun intérêt dès le moment où elles ont un droit de superficie pour le Centre Patronal et un droit de culture envers M. Bovey.

M Witschi

Comment peut-on mettre dans une convention, la phrase «... sur laquelle il ne dispose que d'un droit de préemption » ? Cela signifie que toutes les parties étaient au courant, qu'il ne possédait pas la parcelle. Et « il devrait supporter les frais de procédures et d'acquisition de la parcelle en cause et par voie d'expropriation ». Cela veut dire que dans cette convention, on sait qu'il n'a pas la parcelle et qu'il doit l'acquérir, et que s'il ne peut pas l'acquérir, il doit utiliser la voie de l'expropriation.

Le document étant signé par les deux parties de l'époque, on ne peut pas dire que les Municipaux n'étaient pas au courant.

Ce que l'on constate ici, c'est que la procédure est à la charge de M. Giobellina. C'est à lui de la supporter, en fonction de ce que la commune décide d'entreprendre.

Mme Martin

Sur le rapport de M. Recordon, on comprend très clairement comment nous pourrions aménager nos rives du lac. Il est du devoir de la Municipalité, mais également du conseil communal, de prendre soin de ses aménagements, et de permettre aux personnes n'ayant pas de jardin, de pouvoir bénéficier des rives du lac aménagées confortablement. Une étude générale serait intéressante.

M. Recordon

Relève qu'il n'est pas possible de récupérer une parcelle uniquement sur la base d'une volonté, afin de l'obtenir. Par contre, si la seule possibilité est la voie d'expropriation, en mettant en avant un projet fort d'aménagement des rives du Lac, avec une cohérence et qui lie les espaces entre eux, cela pourrait être envisageable.

M. Reichen

Demande à M. Recordon s'il parle des trois mètres ou des 2'195 mètres.

M. Recordon

Dans son rapport, il parle des 2'195 mètres. Par contre, pour le cas cité plus haut, il parle des trois mètres. Cependant, il ne comprend pas où est le problème s'il y a une servitude sur ces trois mètres.

M. Reichen

Relève que cette remarque est très importante, car si on lit le rapport de Me Reymond concernant les 2'195m², on s'aperçoit que les dires de Me Reymond et M. Recordon sont exactement les mêmes.

M. Farinelli

Quelle est la prochaine étape ?

Le président

Avec la discussion faite jusqu'à maintenant, nous nous rendons bien compte que des discussions sont encore ouvertes. Cette soirée était purement informative. Il est sûrement prématuré de voter sur les motions.

M. Recordon

Tous ces espaces publics dont il nous a parlé, sont prévus, sanctifiés, protégés par le plan d'affectation de la Verrière.

M. Reichen

Dans le rapport de Me Reymond, il est bien dit, qu'il faut dissocier la parcelle 256 des autres objets. Il faut bien reprendre ce rapport, explicite, avant de s'engager dans des voies qui pourraient être difficiles.

M. Frigerio

On ne peut pas dissocier ces 2,195m² de l'espace qui séparent la plage de la parcelle. La commission a rencontré à plusieurs reprises M. Bovey. C'est une personne qui s'est sentie trahie, trompée et qui est terriblement sur la défensive. Ce n'est pas très cohérent, car M. Bovey

se retrouve avec une maison dont le premier bout de terrain ne lui appartient pas, avec en bas un bout de terrain non-constructible.

M. Bovey a toujours dit qu'il serait prêt à laisser un cheminement de 6 mètres sur cette parcelle 256, mais qu'il voulait d'abord voir du concret.

M. Reichen

Relève que dans l'offre de M Giobellina, qui a été faite de CHF 868'618.70, une phrase dit « bien que les droits issus de cet acte très ancien, sont de toute évidence prescrits ». Il rend attentif le CC qu'il ne faut pas laisser passer le train.

M. Frigerio

Deux avis de droit disent le contraire. M : Giobellina a donné beaucoup de contrevérités dans ce qui a été donné. Relève que Me Raymond et Me Henny ont dit le contraire.

M. Zahnd

Peut-on exproprier la partie de l'esplanade ?
M. Bovey est-il d'accord de faire l'échange de ces parcelles ?

M : Frigerio

Non, de son vivant, il ne veut plus rien entreprendre. Par contre, si l'on récupère les 2'195m², une discussion avec la famille Bovey serait envisageable pour permettre une cohérence avec la parcelle 256.

M. Zahnd

Est-il envisageable de migrer ce droit de superficie sur la parcelle 256, pour autant que M. Bovey accepte l'échange, avec le Centre Patronal ?

M. Spring

Les droits de superficie sont inscrits au Registre foncier et le droit est lié à des obligations. Donc, en cas de changement de propriétaire, c'est le nouveau propriétaire qui encaisse le droit de superficie.

Mme Künzi-Hoffmann

Pendant des années, M. Giobellina était toujours d'accord d'échanger les parcelles, et au moment où on le lui demande, il refuse. Cela est tout de même un peu étonnant.

M. Spring

Pour lui, il était peut-être confortable de faire des propositions. Ce qui explique ce temps qui est passé.

M. Chapuis

Est-ce que la commission aurait un calendrier à proposer à la Municipalité ?

M. Frigerio

Il faudrait déjà que les cinq membres de la commission se rencontrent pour fixer des dates.
En 2013, la commission avait demandé d'écrire à M. Giobellina. Malheureusement la Municipalité n'a pas voulu qu'on fasse cette lettre. Il relève que M. Giobellina, dans un discours tout à fait avisé, à l'art de ne pas répondre aux questions.

C'est difficile, car il s'agit que d'une commission consultative. Le souhait de ce soir, il était l'importance de donner des explications au CC.

M. Grandjean

Il vient ici comme observateur. Il rappelle la séance ordinaire du Conseil Communal de Paudex du jeudi 15 octobre 1981, préavis Municipal n°28, projet du plan d'extension partielle à la Verrière. Ce projet avait été accepté par le Conseil Communal. De plus, il précise, que le rapporteur M. Quartier, dit « en contrepartie la commune récupéra du terrain au bord du lac pour agrandir sa plage. Elle profitera de ce plan d'aménagement pour créer un passage sous la route pour relier le village au lac ». Sur le plan des compensations, la commission s'est montrée extrêmement ferme. Elle ne recommande l'acceptation du projet que si la commune obtient au minimum, la jouissance pleine et entière des terrains que les promoteurs sont prêts à lui céder, et si le chemin des Peupliers devient piétonnier.

Mme Quartier

Il s'agit du terrain de la plage. En 1981 il y avait des jardins publics.

M. Grandjean

Non, il s'agit bien du plan d'extension à la Verrière.

M. Kehtari

Effectivement, en préambule de cette convention, il est dit également « que le comparant expose valablement que la commune de Paudex va soumettre prochainement pour approbation son plan d'extension à la Verrière ».

M. Spring

Il y a eu deux PPA à la Verrière, soit le 1 et le 2. Le 2 ayant concrétisé le Centre Patronal. La plage était aussi dans le premier PPA à la Verrière.

M. Frigerio

Le PPA à la Verrière 2 n'était pas pour la construction du Centre Patronal, mais pour le Plan du grand large, le Centre Patronal était déjà construit.

Mme Martin

Remercie tout le monde d'avoir écouté. Peut-être pourrions-nous avoir un projet d'aménagement des Rives du Lac.

9.

OUVERTURE DE LA DISCUSSION GENERALE.

Le président

Demande le retrait des motions.

M. Esteve

Sa motion demande de saucissonner le problème. Donc acceptons une compensation financière. Agissons ensuite en expropriation, où l'on estime que c'est judicieux.

M. Witschi

Ce droit étant existant, nous sommes en droit d'exiger de passer sur cette servitude, si cela existe au Registre Foncier. Cette procédure est à charge de M. Giobellina.

M. Spring

Il propose de renseigner le CC sur les servitudes à la prochaine séance.

-
- M. Frigerio** Il exprime sa surprise de vouloir clore ce dossier, par un apport financier. Cette lettre signifie surtout que M. Giobellina doit quelque chose à la commune.
- M. Esteve** Si l'on tente une expropriation et qu'elle échoue, ce que tous les éléments nous font croire, nous n'aurions rien à la fin.
- Mme Baudois** Se demande si les avocats ont pu dire jusqu'à quand la convention est valable.
- M. Reichen** C'est l'offre qui peut être retirée. La convention reste valable.
- M. Witschi** Lorsqu'il y a une procédure, il y a une suspension des délais. Deuxièmement, l'argument selon lequel on a une offre et qu'elle peut être retirée est fallacieux, car, nous avons un contrat écrit qui est toujours valable, selon l'avis de deux avocats. Dans cette affaire, il faut négocier quelque chose, et en aucun cas exproprier la famille Bovey, car elle n'y est pour rien. Et montrer à M. Giobellina que l'on fait preuve de fermeté en négociant avec lui.
- Mme Quartier** Se demande si cette convention, tellement embrouillée, a été faite par un homme de loi.
- M. Frigerio** Oui, il s'agit du notaire Me Zahnd. Les deux promesses dont on a parlé, sont des promesses qui ont été signées devant notaire. Nous n'avons qu'un compte rendu de ces promesses, qui font partie du compte rendu du procès. Il est surpris que ces promesses n'aient jamais été remises en main de la commune.
- M. Desbaillets** Aimerais revenir sur un problème de fond. A plusieurs reprises, il a été fait mention de privilégier l'obtention du terrain. Il y a un terrain qui, de part une convention, est destiné à la commune. La question de fond est là, continuons à vouloir ce terrain, ou nous partons sur un arrangement financier.
- Mme Künzi-Hoffmann** Espère que tout le travail présenté ce soir a montré qu'il y a d'autres pistes à suivre, que l'expropriation ou les finances.
- M. Frigerio** Ce soir nous n'avons pas parlé d'expropriation, si M. Bovey doit céder le terrain, nous devons savoir sur quel droit.
Pour les droits de superficie, M. Giobellina a dit qu'ils étaient déplaçables. Ensuite, il est revenu là-dessus.
Il y a plusieurs possibilités. Il relève que la commune de Paudex n'a jamais fait de demande formelle à Me Giobellina.
- M. Reichen** Voulons-nous accepter cette offre oui ou non ? Nous avons peur que cette offre s'éteigne. D'autre part, il invite M. Frigerio à bien regarder ce qui se passe dans les autres communes, et que lorsque l'on parle de

bonne situation financière, il faut également voir ce qui s'annonce à l'horizon.

M. Frigerio

Il s'étonne que la Municipalité désire accepter la première offre de M. Giobellina.

Le président

Demande que l'on mette un terme à cette séance. Demande si les motions sont maintenues ? Elles peuvent être déposées dans une future séance.

M. Esteve

Sa motion est différée pour la prochaine séance.

M. Frigerio

Annonce que la commission retire ses motions.

Le président

Clos la séance.

La séance est levée à 22h22.

Prochaine séance le lundi 20 novembre à 19heures.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président



Jean-Philippe Chaubert



La Secrétaire



Caroline Genovese