



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 8/2018
CONCERNANT UNE DEMANDE DE CREDIT POUR LE RACHAT DE L'ENSEMBLE DES ACTIFS DU
FONDS DE COMMERCE DU CHANTIER NAVAL

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Il est préalablement rappelé que notre commune, conjointement avec celle de Tannay, a arrêté un concept d'aménagement des rives du lac en plusieurs phases, parmi lesquelles il est prévu la restauration du chantier naval qui représente incontestablement un site exceptionnel à proximité immédiate du lac, pour une activité qui y est liée et qui bénéficie, avantage quasiment unique dans le petit lac, d'un slip et d'un rail de mise à l'eau. Cette restauration s'inscrira du reste dans une étape qui sera également consacrée à la renaturation de l'embouchure du Torry et au réaménagement des espaces autour du chantier naval.

Actuellement le chantier naval est exploité en raison individuelle par M. Jean-Paul Sartorio, qui est locataire depuis 1974, date à laquelle il avait procédé à l'achat du fonds de commerce de l'ancien exploitant, M. Staempfli. M. Jean-Paul Sartorio emploie actuellement quatre personnes pour l'exploitation de son activité, dont son épouse.

M. Sartorio a pris la décision de mettre fin à ses activités professionnelles au 30 juin 2019.

Outre la réparation et la restauration de bateaux, l'entreprise de M. Sartorio se charge également de l'entretien et de l'hivernage de bon nombre de bateaux privés et de la location de treize places d'amarrage dont il avait reçu la concession à travers la commune de Mies. Avec le temps, il a également occupé de manière « généreuse » et un peu anarchique les emplacements à proximité du bâtiment qui abrite ledit chantier naval.

La Municipalité de Mies a laissé entendre qu'elle avait pour projet, eu égard à la vétusté dudit bâtiment, de procéder à sa restauration et de profiter de son volume pour y implanter d'autres activités que celles d'un chantier naval, activités qui seront le cas échéant à même d'amortir et d'apporter une rentabilité aux investissements qui seront nécessaires à la restauration du bâtiment en question, grâce aux produits de location qu'elles pourraient dégager en faveur de la Commune.

Afin de ménager à la Commune une grande liberté, non seulement dans la restauration du bâtiment, mais dans l'aménagement de tous les alentours immédiats qui portent également sur la récupération et la maîtrise des bouées au large, il est apparu judicieux de proposer à M. Sartorio le rachat des actifs de son fonds de commerce, dans des conditions jugées par la Municipalité comme très raisonnables en terme de prix. Cette opération emporterait l'avantage décisif de ne pas obliger la Commune à devoir composer avec un repreneur qu'elle n'aurait pas elle-même choisi et qui pourrait l'entraver dans la réorganisation du site en fonction des projets qu'elle propose. Une telle acquisition emporte corolairement l'avantage pour le vendeur de lui garantir un paiement serein du prix de vente, puisqu'il aura comme interlocuteur le cas

échéant une collectivité publique en qui il peut avoir confiance et qui présente des garanties de solvabilité évidentes.

2. Convention d'acquisition du fonds de commerce

Pour les raisons exposées ci-dessus, votre Municipalité a conclu en date du 1^{er} juin 2018 avec M. Sartorio une convention de reprise de l'ensemble des actifs composant son fonds de commerce.

Cette convention porte exclusivement sur des actifs matériels et immatériels et non pas sur des passifs. Ladite convention telle que signée par la Municipalité est conditionnée à l'acceptation de son principe et de ses modalités par le Conseil communal et ne rentrera en vigueur qu'à l'échéance du délai référendaire de 30 jours si le Conseil communal, comme le souhaite votre Municipalité, approuve cette acquisition. Les conditions essentielles qui ressortent de la convention soumise à la sagacité et à l'approbation du législatif portent sur les points suivants :

- a. acquisition par la Commune de tous les actifs du fonds de commerce, qui se composent essentiellement d'un ensemble d'outillage et de stock de matériel faisant l'objet :
 1. d'un inventaire
 2. de contrat avec des clients qui déposent leurs bateaux et qui confient au chantier naval des travaux d'entretien
 3. de la location de treize places d'amarrage et de deux places à terre.
- b. après la vente, M. Sartorio fait son affaire de l'ensemble des passifs de son fonds de commerce.
- c. le prix pour une telle acquisition s'élève à CHF 90'000.- (nonante mille), payables à raison de CHF 30'000.- à l'entrée en vigueur de la convention et CHF 60'000 à la remise des clés, date à laquelle le vendeur aura dû débarrasser le chantier naval et ses abords de tout le matériel qui ne voudrait pas être récupéré soit par la Commune, soit par le repreneur qu'elle aura pu désigner et avec lequel M. Sartorio s'engage à collaborer en bonne intelligence.
- d. afin d'assurer la continuité de l'exploitation d'un chantier naval tout en procédant aux transformations qu'impose l'état de vétusté de l'immeuble, il est prévu qu'une activité temporaire pourra être développée sous une tente qui sera dressée à proximité immédiate du chantier naval, M. Sartorio s'engageant à favoriser le transfert d'activités à cet effet en faveur du futur repreneur qui aura été désigné par la Commune.

3. Sélection du futur repreneur

Comme cela a été indiqué publiquement lors de la présentation du concept d'aménagement des rives du lac, votre Municipalité est en train de sélectionner parmi les différents repreneurs intéressés, celui ou ceux qui lui paraissent le plus en adéquation avec les objectifs qu'elle s'est fixés, à savoir :

- a. maintien d'une activité de restauration de bateaux
- b. élargissement des services en relation avec le lac et création d'un pôle nautique
- c. assurer une pérennité économique des activités en question garantissant à la Commune l'amortissement et la rentabilité des montants nécessaires à la restauration du site.

Le contrat d'acquisition du fonds de commerce avec ses annexes est joint au présent préavis pour en faire partie intégrante.

4. Conclusion

Au vu des considérations qui précèdent, la Municipalité de Mies invite les Conseillères et Conseillers communaux à accepter ce préavis.

LE CONSEIL COMMUNAL DE MIES

vu le préavis N° 8/2018 de la Municipalité concernant une demande de crédit pour le rachat de l'ensemble des actifs du fonds de commerce du chantier naval

ouï le rapport de la Commission des finances


attendu que ce projet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- 1/ d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition de l'ensemble des actifs du fonds de commerce du chantier naval, dans les conditions convenues dans la convention qu'elle a signée avec M. Sartorio en date du 1^{er} juin 2018
- 2/ d'accorder à la Municipalité à cet effet un crédit de CHF 90'000.-
- 3/ de prélever ce montant sur la trésorerie courante.

Le Syndic
P.-A. SCHMIDT

La Municipalité



La Secrétaire
Y. HERNACH

Annexes : Convention et ses annexes

CONVENTION D'ACQUISITION DES ACTIFS
DU FONDS DE COMMERCE DE M. JEAN-PAUL SARTORIO

(ci-après la « Convention »)

relatif au chantier naval, sis chemin de l'Epine 2 à 1295 Mies,
désigné ci-après : le « Chantier naval »

entre

M. Jean-Paul Sartorio, domicilié Rue de Rive 61, 1260 Nyon

d'une part
(ci-après : le « Vendeur »)

et

La Commune de Mies, sise rue du Village 1, 1295, représentée par
Pierre-Alain Schmidt, Syndic et Yolaine Hernach, secrétaire municipale

d'autre part
(ci-après : l' « Acheteur »)

(Le Vendeur et l'Acheteur étant ci-après désignés collectivement « les Parties » et chacun individuellement « une Partie »)

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a vertical line with a horizontal stroke at the top. The second signature is a stylized 'S' with a horizontal stroke. The third signature is a simple vertical line.

Préambule :

Les parties exposent préliminairement ce qui suit :

La Commune de Mies est propriétaire de la parcelle 171 sise au Chemin de l'Epine 2, à Mies sur lequel se trouve un bâtiment industriel utilisé jusqu'à aujourd'hui comme chantier naval.

La Commune de Mies loue depuis 1976 la parcelle 171 à M. Jean-Paul Sartorio qui y a exploité une activité de chantier naval depuis la prise du bail, laquelle peut se décrire notamment comme suit : stockage, service sur bateaux, construction et réparation des parties bois des bateaux, location de bouées d'amarrage, entretien divers des bateaux.

M. Jean-Paul Sartorio emploie actuellement quatre personnes pour l'exploitation de son activité, dont son épouse.

M. Jean-Paul Sartorio ayant décidé de prendre sa retraite au 30 juin 2019, le contrat de bail liant les parties prendra fin à cette date.

Suite à la restitution de l'objet loué, la Commune de Mies entreprendra d'importants travaux afin de remettre en état le bâtiment lequel nécessite une restauration en raison de sa vétusté.

La Commune de Mies souhaitant maintenir l'activité d'un chantier naval tout en développant sur la parcelle 171 et le bâtiment en question d'autres activités en relation avec le lac (école de voile/ école de plongée/sports nautiques/ commerce de matériel nautique, etc), les parties se sont rapprochées pour examiner l'opportunité d'une reprise, par la Commune de Mies, des actifs composant le fonds de commerce de M. Jean-Paul Sartorio.

La Commune de Mies n'ayant pas vocation d'exploiter elle-même le chantier naval mais au contraire de le recéder ou de l'affermier par la suite à un futur repreneur, les parties ont convenus qu'il y aurait de la part du vendeur une collaboration en bonne intelligence avec le futur

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right. They appear to be initials or names written in a cursive style.

repreneur pour faciliter la transition du fonds de commerce au nouvel exploitant.

Ceci exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :

Art. 1 Achat par l'Acheteur des actifs composant le fonds de commerce du Chantier naval

Le Vendeur cède à l'Acheteur qui accepte et acquiert, conformément aux clauses et conditions du présent contrat, tous les actifs composant le fonds de commerce relatifs au Chantier naval.

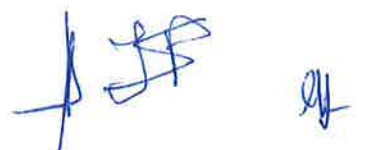
Il est précisé que la présente Convention a trait uniquement à la vente des actifs composant le fonds de commerce du Chantier naval. L'Acheteur n'engage donc pas sa responsabilité envers les éléments du passif du fonds de commerce du Chantier naval, qui eux resteront l'unique responsabilité du Vendeur.

Art. 2 Eléments et conditions de la vente

L'objet de la vente, soit les actifs composant le fonds de commerce du Chantier naval, comprend tant les actifs matériels qu'immatériels.

Art. 2.1 Les actifs matériels faisant l'objet du contrat (soit notamment le matériel, les équipements les installations, le mobilier, les agencements, les outils servant à l'exploitation du Chantier naval, remorques, bateaux, stocks de marchandises, consommables,) sont recensés dans **l'annexe 1**, signée par les parties, laquelle fait partie intégrante du présent contrat.

Le Vendeur s'engage à laisser le futur repreneur examiner les actifs matériels afin que celui-ci puisse décider quels actifs il souhaite conserver et quels actifs devront être débarrassés.



L'Acheteur s'engage à indiquer, au plus tard à fin février 2019, les actifs matériels qu'il – respectivement le futur repreneur – ne souhaite pas reprendre. Les actifs matériels non repris devront être débarrassés de la parcelle 171 par le Vendeur à ses frais, celui-ci étant libre d'en faire ce qu'il veut.

Les actifs repris par l'Acheteur, respectivement par le futur repreneur seront entreposés à l'endroit qui sera indiqué par l'Acheteur au plus tard au 30 mai 2019. Il est convenu entre les parties que les actifs repris auront été au préalable nettoyés selon l'usage par le Vendeur.

Art. 2.2 **Les actifs immatériels** faisant l'objet du contrat comprennent la liste de la clientèle et les contrats passés avec les clients pour l'entreposage et l'hivernage des différentes embarcations, ainsi que pour la location des places d'amarrage et places à terre. Les noms des clients sont recensés dans **l'annexe 2**, signée par les parties, laquelle fait partie intégrante du présent contrat.

Le Vendeur cède en outre à l'Acheteur l'intégralité de ses fichiers clients. Lesdits fichiers seront transférés à l'Acheteur sous une forme papier.

L'Acheteur aura le droit d'utiliser librement ces fichiers dans toutes les opérations commerciales qu'il jugera utile. Le Vendeur s'engage pour sa part à n'utiliser ces fichiers que dans la mesure du nécessaire aux opérations de cessation de ses activités. Il s'engage en outre à ne pas transférer ces clients à des tiers et s'interdit d'utiliser ces fichiers de façon contraire aux intérêts de l'Acheteur.

Il est précisé que le Vendeur s'engage à préserver la clientèle du Chantier naval en vue de son transfert au futur repreneur.

C'est ainsi que le Vendeur s'engage à soutenir tant l'Acheteur que le futur repreneur dans des actions publicitaires et à faire du maintien de l'offre de produits.



Art. 3 **Le prix de vente et modalités de paiement**

Le prix de vente s'élève à CHF 90'000.-.

Le paiement s'opérera comme suit :

- CHF 30'000.- à l'entrée en vigueur de la convention, soit après l'écoulement du délai référendaire qui suivra la décision du Conseil communal de signer la présente Convention (cf. article 7.1 de la Convention) ;
- CHF 60'000.- à la remise des clés devant intervenir au plus tard au terme du bail conclu entre les parties, soit le 30 juin 2019. Il est précisé que la remise des clés sera conditionnée au fait que les lieux auront été mis dans l'état contractuellement prévu, à savoir débarrassés des objets non repris par le futur repreneur/par l'Acheteur. Les objets repris devront se trouver à l'endroit indiqué par l'Acheteur.

Art. 4 **Les profits et risques**

Les profits et risques relatifs aux actifs cédés sont transférés à l'Acheteur au moment de la remise des clés, laquelle interviendra à la fin du bail entre les parties soit au 30 juin 2019.

Le Vendeur garantit à l'Acheteur que jusqu'au transfert des risques, il a administré les biens selon la gestion courante et qu'il n'existe aucun dommage à signaler.

Art. 5 **Disponibilité**

L'Acheteur est en droit de disposer librement de tous les actifs cédés dès la remise des clés, mais au plus tard le 30 juin 2019.

Art. 6 **Modalités pratiques**

Les parties s'accordent en ce qui concerne les modalités



pratiques de leur collaboration de se référer à la note de l'entretien du 15 mai 2018, notamment en ce qui concerne la reprise des contrats et l'installation d'une tente pour assurer notamment la continuité du chantier naval durant les travaux de transformations et de rénovation.

Art. 7 **Conditions suspensives**

La présente convention est conclue et entrera en vigueur sous la condition suspensive de son acceptation par la Commune de Mies, respectivement son Conseil communal, au terme de la période référendaire de trente jours qui s'ensuivra. La Municipalité s'engage à présenter à cet égard un préavis à la séance du 20 juin 2018.

Art. 8 **Entrée en possession**

L'entrée en possession se fera à la remise des clés, au terme du bail conclu entre les parties, soit au plus tard au 30 juin 2019.

A partir de cette date, l'Acheteur pourra librement disposer du fonds de commerce, effectuer les travaux qu'il estime nécessaire puis céder ou affermer le Chantier naval.

Suite à la remise des clés, l'Acheteur assumera toutes les charges d'exploitation liées au Chantier naval et bénéficiera des recettes d'exploitations.

Il est en outre précisé que l'Acheteur sera, suite à la remise des clés, seul responsable de la gestion du Chantier naval à partir de cette date. Il pourra ponctuellement avoir recours au Vendeur pour l'accompagner durant une période de transition avec le nouveau repreneur.

Art. 9 **Garanties**

Le Vendeur garantit que le fonds de commerce ainsi que les biens compris dans le fonds de commerce du Chantier naval, dont l'ensemble du matériel, sont son unique propriété et sont

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'JP', the second is a vertical line with a hook, and the third is a more complex, cursive signature.

vendus libres de tous gages, nantissements ou autres privilèges. Dans le cas contraire, le Vendeur s'engage à procéder à leur remboursement à ses frais.

Le Vendeur déclare que tous les appareils et objets remis à la date effective de transfert sont opérationnels, ne souffrent d'aucun dysfonctionnement et ont été l'objet des révisions d'usage. Le Vendeur exclut toute garantie pour les appareils ou objets dont la garantie du fabricant est échu.

Pour le surplus, les clauses et modalités de garantie sont réglées par les articles 197 et ss. du Code des Obligations suisse.

Un inventaire intégrant tous les éléments transmis à l'occasion de la vente de fonds de commerce du Chantier naval est annexé au présent document. Cet inventaire sera déterminant eu égard à d'éventuelles prétentions en garantie de l'Acheteur.

Le Vendeur certifie que le fonds commerce ainsi que les biens compris dans le fonds de commerce ne font l'objet d'aucun litige, poursuite, ou plainte.

Dans le cas contraire, le Vendeur s'engage à procéder aux remboursements des frais occasionnés par ces litiges.

Art.10 Renonciation

Le fait pour une Partie de renoncer à se prévaloir d'une quelconque disposition de la Convention ou d'un quelconque droit découlant de la Convention ne pourra être considéré comme une renonciation à se prévaloir ultérieurement de cette disposition ou de ce droit. Le fait pour une partie de renoncer à se prévaloir de la violation d'une quelconque disposition de la Convention ne pourra être considéré comme une renonciation à se prévaloir de toute autre violation ultérieure.

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a vertical line with a hook at the top. The second signature consists of the letters 'JP' in a stylized, cursive font. The third signature is a more complex, cursive scribble.

Art. 11 **Nullité d'une clause**

Si une disposition de la Convention devait être ou devenir nulle ou sans effet, la validité des autres dispositions ne serait pas affectée. En cas de nullité ou d'absence d'effet d'une disposition, celle-ci sera remplacée par une disposition valable dont le but économique sera le plus proche possible de celui poursuivi par la disposition annulée. On procédera de la même manière si une lacune est mise à jour.

Art. 12 **Modification de la convention**

La Convention ne peut être modifiée qu'en la forme écrite par la signature de toutes les Parties.

Art. 13 **Cession**

Les droits et obligations découlant de la Convention, y compris les obligations pécuniaires, pourront être librement cédés par l'Acheteur au tiers de son choix.

Art. 14 **For et droit applicable**

Pour tous litiges survenant en lien avec l'interprétation ou l'exécution du présent contrat ou en rapport avec lui, les parties reconnaissent expressément la compétence exclusive des tribunaux du Canton de Vaud.

Le droit suisse est applicable.

Ainsi fait en deux exemplaires

à Nes, le 1^{er} juin 2018


Handwritten signature: *[Signature]*

[Signature]

Agence moteurs
HONDA
Slip 20 tonnes

Jean-Paul SARTORIO
1295 MIE-S-CH. de l'Épine 2
Tél. 022 755 17 60 - Fax 022 779 12 47
email : sartorio.naval@bluewin.ch
COF 12-13985-1
CH18 0900 0000 1201 3985 1



sartorio
Chantier naval



Mios, le

30.05.2018

Liste matériel à nous au chantier naval J.Paul Sartorio

- 1 petite scie à ruban
- 1 tour mécanique « Metzler »
- 3 armoires Lista
- Divers petites machines portatives : défonceuse, rabots électrique, perceuse, ponceuse, avec aspirateur et divers.
- 1 grue grise « dinosaure » lève 2,5 tonnes
- 1 grue jaune Austin Western lève 5 tonnes, mais ne roule pas avec la charge
- Beaucoup de chariots de manutentions remorques etc. environ 50 pièces
- 3 compresseurs pour air comprimé
- 1 polisseuse avec disques
- Plusieurs établis dont 3 fixes d'environ 8m de long.
- Beaucoup d'outils de mécanique pour 2 à 3 ouvriers.
- Un « Slip » chariot sur rail avec treuil, installé par nous.
- 1 machine à pression fixe
- 1 scie à ruban volant diam. 65
- 1 étuve
- 1 affûteuse pour scie à ruban
- 1 poste à souder électrique et
- 1 chalumeau
- 1 tracteur Hurlimann 1968 avec plaque immatriculé
- Beaucoup d'échelle et de chevallets en bois et métallique
- 1 toupille marque Martin
- 1 canot en bois immatriculé VD 2837 dernière expertise 29.09.2016 avec moteur Honda 10CV longueur 650 largeur 170. 8 personnes surtout pour les manutentions avec remorquage bateau.

01.06.18



J.P. Sartorio

Toute réclamation doit être adressée dans les 10 jours dès réception de la facture

TVA N° CHE - 106.857.620 - Payable à 30 jours. net

Agence moteurs
HONDA
Skip 20 tonnes

Jean-Paul SARTORIO
1295 MIES-Ch. de l'Épine 2
Tel 022 755 17 60 - Fax 022 779 12 47
email sartorio.naval@bluewin.ch
CCP 12-13985-1
CH18 0900 0000 1201 3985 1



sartorio
Chantier naval



Mies, le 30.05.2018

Bouées au large location 1'000.00 d'avril à fin septembre

**Madame Blom
Mr Furtado
Mr. Burguburu
Mr Marcel
Mr Gregg
Mr Ferreira
Mr aubry
Mr Solomon 2 bouées.**

01.06.18



mm
J.P. Sartorio

Agence moteurs
HONDA
Stp 20 tonnes

Jean-Paul SARTORIO
1295 MIES - Ch. de l'Épine 2
Tél. 022 755 17 60 - Fax 022 779 12 47
email : sartorio.navial@bluewin.ch
CCP 12-13585-1
CH18 0910 0000 1201 3985 1



sartorio
Chantier naval



Mies, le 30.05.2018

Hivernage sur notre terrain
Association du patrimoine lémanique API

Aubry
Burguburu

Chauville

Furtado

Glauser

Grand

Grillet

Liniger

Mathys

Meiier

Pictet

Polydor

Richter

Rüfenacht

Scheufele = Riva Coppet

Schmidt

Schneiter

Stassi anastassov = Coppet

Tracchia

Vité

Baumann

Baumberger

Bitzer = Coppet

Cavin

Duplessix

Heleland

Huber

Quillon = Riva Coppet

Roch = Corsier Coppet

robert grandpierre

vollbrecht

wiskemann

charmillot

casagrande

duplessi

furtado

ferry

liniger

lowe = Riva Coppet

nolli

peccadille

renaud

valdieu = Coppet

valle

wild

J.P. Sartorio
01.06.18



Toute réclamation doit être adressée dans les 10 jours dès réception de la facture

TVA N° CHE - 106 857 620 - Payable à 30 jours, net

Agence moteurs
HONDA
Sip 20 tonnes

Jean-Paul SARTORIO
1295 MIES-CH, de l'Épine 2
Tél. 022 755 17 60 - Fax 022 779 12 47
email: sartorio.naval@bluewin.ch
CCP 12-13985 1
CH18 0900 0000 1201 3985 1



sartorio
Chantier naval



Mies, le 30.05.2018

Hivernage sur parking de Tannay dont nous mettons à terre nous avec
Nos remorques.

Keller

Ledoux

Mattenberger

Meylan sur sa remorque

Pibouleau

Van Gelder

Heller sur sa remorque

Conforti

Cornaglia sur sa remorque

Clivaz

Egg

Reinhardt

Baumann 1 voilier

J.P. Sartorio

01.06.18

