

CONTRAT

entre

Claude Immo SA (CHE-114.871.208), dont le siège est sis route de Prévessin 71,
1217 Meyrin,

(ci-après : Claude Immo)

et

Croix Réalisations Foncières SA (CHE-234.906.566), dont le siège est sis rue des
Jordils 40, c/o CFD Cabinet Fiduciaire Dayer SA, 1025 St-Sulpice,

(ci-après : CRF)

(ci-après collectivement : les Propriétaires)

d'une part,

et

l'Association « À la base », dont le siège est sis rue des Rasses 26b, 1450 Sainte-Croix,

(ci-après : l'Association)

d'autre part,

(ci-après collectivement : les Parties)

Ingrid Bruff Bossen

Antoine

[Signature]

[Signature]

AC

SB

[Signature]

1

Préambule

1. Claude Immo est une société dont le but social est l'achat, la vente, la construction, la gestion, la mise en location et le courtage de biens immobiliers en Suisse et à l'étranger, ainsi que toutes activités connexes, et dont l'administrateur avec signature individuelle est Patrick Abbé. Elle est actuellement propriétaire de la parcelle n°514 de la commune de Sainte-Croix (*ci-après : la Parcelle*).
2. CRF est une société dont le but social est toutes opérations immobilières et dont les administrateurs avec pouvoir de signature individuelle sont Jürg Stäubli et Nicolas Dayer. Elle est actuellement titulaire de plusieurs cédules hypothécaires grevant la Parcelle. Elle en est donc créancière-gagiste.
3. Durant l'année 2011, la société Reuge SA avait vendu la Parcelle à Claude Immo. Le 9 décembre 2015, Claude Immo a ensuite conclu avec CRF un contrat de vente à terme conditionnelle et droit d'emption concernant la même parcelle. En raison d'un important problème de pollution des sols, la Direction générale de l'environnement (*ci-après : la DGE*) a en substance fait obstacle à la vente de la Parcelle. Cette décision a fait l'objet d'une procédure judiciaire qui a donné raison aux Propriétaires. Le contrat de vente entre les Propriétaires n'a toujours pas été exécuté mais devrait l'être prochainement.
4. L'Association est une association à but non lucratif dont le but est, selon ses Statuts du 21 juin 2020, de fédérer les personnes morales et physiques qui portent, soutiennent, nourrissent et/ou défendent des projets culturels et sociétaux solidaires. Le comité de l'Association est composé de Marie-Marie Antonin, Evelyne Jelk, Sarah Dohr, Adeline Stern, Ingrid Braf Besson et Siddartha Berns.
5. Durant le mois de novembre 2019, puis durant le mois de janvier 2020, plusieurs occupants dont le nombre n'a pas pu être défini ont intégré les locaux sis sur la Parcelle, en particulier l'annexe à l'ancienne usine Reuge, afin d'y séjourner, y compris la nuit. Parmi les occupants figuraient notamment Gilles Strambini, Géraldine Yaffi et Léonard Schwaab. Les Propriétaires ont entamé plusieurs démarches judiciaires afin de faire évacuer les locaux. Au moment de la signature de la présente convention, les locaux en question sont toujours occupés et la procédure judiciaire est toujours en cours.
6. Durant le mois de février 2020, les Propriétaires ont lancé un concours d'idées pour l'occupation temporaire de la Parcelle, visant à imaginer une utilisation du site à vocation culturelle ou sociale, dans l'intérêt de la commune ou de la région, à condition que les potentiels candidats s'engagent à agir dans la légalité et à travailler dans un climat de confiance.
7. Plusieurs habitants de la région proches des occupants actuels du site, avec lesquels ils sont en contact régulier, ont répondu favorablement à ce concours d'idées. Plusieurs de ces habitants ont par la suite créé l'Association. Celle-ci a ainsi émis le souhait d'affecter une partie des locaux de la Parcelle, en collaboration avec les occupants actuels du site, à des fins culturelles. L'Association a élaboré au mois de juin 2020 un document intitulé « *Projet d'activités que les membres d' « A la base » proposent de développer* ». La collaboration entre les Parties se fera sur la base de ce dernier document.

TBB



AS

SB

BJ

2

Cela étant, les Parties conviennent de ce qui suit :

1. Le présent contrat (*ci-après : le Contrat*) a pour objet l'usage à titre gratuit, par l'Association et les occupants actuels, de l'ancienne usine Reuge et de l'ancienne menuiserie en constituant l'annexe, toutes deux sises sur la Parcelle (*ci-après : le Site*).
2. L'Association s'engage à n'utiliser le Site qu'aux fins d'accomplir les activités suivantes, lesquelles ressortent du document intitulé « *Projet d'activités que les membres d' « A la base » proposent de développer* » transmis au mois de juin 2020 aux Propriétaires :

Chorale, taïchi en extérieur, atelier de dessin, local de répétition et d'enregistrement de musique/création d'un label, atelier de création de bijoux sauvages, atelier de marionnettes/animation, vulgarisation des savoir-faire boulangers grâce au Fournil itinérant, atelier gallinacés : construction de poulaillers domestiques, transmission de savoirs, atelier permaculture, atelier autoconstruction et réparation, ateliers participatifs et groupe de parole et soutien pour adolescents, bibliothèque de livres en libre échange, info-kiosque, free-shop (habits et petits objets en libre échange), appuis administratif « *écrivain.e public* » pour personnes précarisées, atelier new game, atelier de fabrication de baume et de produit ménager, découvertes des plantes médicinales, conférences – débats, café philo, atelier tricot, atelier d'écriture, café poète, exploration des savoir-faire low-tech, groupe de parole pour les femmes, atelier de méditation et de relaxation.

3. L'Association s'engage à s'assurer de la stricte conformité de leurs projets d'occupation et d'utilisation temporaires de la Parcelle aux exigences légales et réglementaires communales, cantonales ou fédérales applicables. Tous les frais liés à des éventuelles démarches de mise en conformité, dont notamment les demandes d'autorisation ou d'aménagements, par exemple, seront à la charge de l'Association exclusivement.
4. L'Association s'engage à ce qu'aucun de ses membres ni aucun autre occupant actuel, passé ou futur de tout bâtiment sis sur la Parcelle de la commune de Sainte-Croix (tels que Gilles Strambini, Géraldine Yaffi ou Léonard Schwaab) ne séjourne dans lesdits bâtiments durant la nuit. Les nuitées sont ainsi strictement interdites sur la Parcelle, en application de la réglementation communale.
5. L'Association s'engage à tenir les Propriétaires informés des activités développées sur le Site, ainsi que de toute éventuelle demande d'autorisation auprès de la commune de Sainte-Croix liée à ces activités.
6. Tous les frais de consommation d'eau et d'électricité du Site sont à la charge exclusive de l'Association. Celle-ci s'engage à entreprendre toute éventuelle démarche administrative y relative auprès des Services Industriels.
7. L'Association déclare connaître parfaitement l'état actuel des bâtiments, notamment les éventuels problèmes de salubrité ou sécurité qu'il pose, et décharge explicitement les Propriétaires de toute responsabilité à leur égard ainsi qu'à l'égard des occupants actuels ou futurs de la Parcelle. Les Propriétaires ne peuvent ainsi en aucun cas être tenus pour responsables en cas d'accident survenant sur la Parcelle.

IBB



AS^{5B}

ET³

- 8. L'Association s'engage à ne pas interférer dans les projets des Propriétaires concernant l'avenir de la Parcelle. L'Association s'engage en particulier à ne pas former opposition dans le cadre d'une enquête publique portant sur une future construction sur la Parcelle ; elle s'engage à libérer la Parcelle dans un délai de trois mois après délivrance d'un permis de construire sur celle-ci. Les Propriétaires s'engagent à informer à l'avance l'Association des projets prévus sur la Parcelle.
- 9. L'Association s'engage non seulement à respecter les obligations découlant du Contrat, mais également à faire respecter lesdites obligations par tout occupant et par toute personne présente sur la Parcelle.
- 10. Moyennant que les obligations découlant des points 2. à 9. du Contrat soient strictement respectées par l'Association, les Propriétaires autorisent celle-ci à utiliser gratuitement le Site dans le but défini dans le présent Contrat, cela jusqu'à l'échéance prévue au chiffre 8 ci-dessus (trois mois après délivrance d'un permis de construire sur la Parcelle).
- 11. En cas de violation de l'une des obligations prévues dans le Contrat par l'Association, l'un de ses membres ou l'un des occupants actuels, passés ou futurs de la Parcelle, les Propriétaires pourront mettre fin avec effet immédiat au Contrat et requérir l'expulsion immédiate des occupants de la parcelle, cas échéant par l'intermédiaire de la force publique.
- 12. Chaque violation des obligations résultant du Contrat par l'Association sera sanctionnée par le paiement d'un montant de CHF 1'000.00 au titre de clause pénale, le paiement ne libérant par l'Association ni de l'obligation d'exécuter ses obligations ni de toute prétention supplémentaire des Propriétaires à son encontre.
- 13. En cas de litige découlant de l'exécution du Contrat, les Parties s'engagent, avant toute autre démarche, à mettre en place une médiation avec, cas échéant, un médiateur choisi par les Propriétaires.
- 14. Le Contrat prend effet dès sa signature. Dans les 30 jours suivant la signature du Contrat, Claude Immo SA et Croix Réalisations Foncières SA retireront la procédure déposée auprès du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois à l'encontre de Gilles Strambini, Géraldine Yaffi et Léonard Schwaab (et tout autre occupant sans droit de l'immeuble), les frais judiciaires et dépens étant laissés à la charge de ces derniers.

Ainsi fait en trois exemplaires originaux.

Meyrin, le 25 Janvier 2021

Saint-Sulpice, le 28.1.21

Pour Claude Immo SA, Patrick Abbé

Croix Réalisations Foncières SA, Jürg Stäubli



SB EJ⁴
AS

Sainte-Croix, le 13 01. 2021

Pour l'Association « À la base », E. Jull
Antoine

Ingrid Bruff Bossard

