

Convention de fiducie

D'une part

Quartier 9 SA, société anonyme de siège à Vétroz (VS), CHE-406.733.600, valablement représentée par la signature collective à deux de Mme Vanessa HERITIER, de Savièse, à Chavannes-près-Renens, présidente du Conseil d'administration, et M. Mihailo OBRENOVIC, de Renens, à Sion, vice-président du Conseil d'administration,

lesquels attestent que la société dispose de sa pleine capacité de contracter et qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure de faillite,

et

D'autre part

La **Commune de Vétroz**, représentée par :

- son Président Monsieur Olivier COTTAGNOUD, originaire de Vétroz, domicilié à Vétroz, et
- son Secrétaire municipal Monsieur Bertrand FONTANNAZ, originaire de Vétroz, domicilié à Vétroz,

agissant selon décision du Conseil municipal du 02.11.2023.

I. Préambule

Quartier 9 SA a conclu un contrat de prêt (no figurant sur les documents provisoires 496.416.893.8) avec la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative d'un montant de CHF 10'500'000.- (dix millions cinq cent mille francs suisses). La Commune de Vétroz s'est engagée en tant que caution solidaire au profit de la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative, jusqu'à un montant maximum de CHF 10'500'000.- (dix millions cinq cent mille francs suisses) pour l'ensemble des créances que la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative a envers Quartier 9 SA en vertu du contrat susmentionné.

Afin de garantir toutes les créances qui pourraient résulter du contrat de cautionnement, Quartier 9 SA s'engage à constituer et inscrire en faveur de la Commune de Vétroz une cédula hypothécaire de registre d'un montant nominal de CHF 10'500'000.- (dix millions cinq cent mille francs suisses) grevant collectivement les immeubles suivants de la Commune de Vétroz :

s'engage
VH
BF
NH

BF
Page 1 sur 8
VH NH

- **PPE 11841-7**, 131/1'000 de la parcelle de base no 11841/Vétroz, droit exclusif sur local commercial no 39 au rez-de-chaussée et au dépôt/vestiaire no 18 au sous-sol, PJ no 2023/5049
- **PPE 11841-8**, 48/1'000 de la parcelle de base no 11841/Vétroz, droit exclusif sur local commercial no 40 au 1^{er} étage et au dépôt/vestiaire no 16 au sous-sol, PJ no 2023/5049
- **PPE 11841-9**, 39/1'000 de la parcelle de base no 11841/Vétroz, droit exclusif sur local commercial no 41 au 2^{ème} étage et au dépôt/vestiaire no 17 au sous-sol, PJ no 2023/5049
- **PPE 11841-10**, 48/1'000 de la parcelle de base no 11841/Vétroz, droit exclusif sur local commercial no 42 au 1^{er} étage et au dépôt/vestiaire no 19 au sous-sol, PJ no 2023/5049
- **PPE 11841-11**, 37/1'000 de la parcelle de base no 11841/Vétroz, droit exclusif sur local commercial no 43 et au balcon no 43a au 2^{ème} étage et au dépôt/vestiaire no 20 au sous-sol, PJ no 2023/5049
- les parts de copropriété relatives aux places de parc no 104 à 117, 127 à 131 et 141 à 146 sises au sein de la PPE 11841-1/Vétroz, à savoir :
 - **COP 11841-1-4**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 104)
 - **COP 11841-1-5**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 105)
 - **COP 11841-1-6**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 106)
 - **COP 11841-1-7**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 107)
 - **COP 11841-1-8**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 108)
 - **COP 11841-1-9**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 109)

BF 6

VTT Mh

- **COP 11841-1-10**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 110)
- **COP 11841-1-11**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 111)
- **COP 11841-1-12**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 112)
- **COP 11841-1-13**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 113)
- **COP 11841-1-14**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 114)
- **COP 11841-1-15**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 115)
- **COP 11841-1-16**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 116)
- **COP 11841-1-17**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 117)
- **COP 11841-1-27**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 127)
- **COP 11841-1-28**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 128)
- **COP 11841-1-29**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 129)

BF ↙ V4 M

- **COP 11841-1-30**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 130)
- **COP 11841-1-31**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 131)
- **COP 11841-1-41**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 141)
- **COP 11841-1-42**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 142)
- **COP 11841-1-43**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 143)
- **COP 11841-1-44**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 144)
- **COP 11841-1-45**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 145)
- **COP 11841-1-46**, 1/46 de la PPE 11841-1 (46/1'000 de la parcelle de base no 11841, plan no 3, « Le Raffort », droit exclusif au parking souterrain no 2 au sous-sol), PJ 2023/5049 (place no 146)

Ce gage sera inscrit en 1^{er} rang à parité de rang avec une cédule hypothécaire de registre de CHF 3'300'000.- instrumentée en date du 31.10.2023 par devant Me Charlotte GAGLIARDI, notaire à Sion.

La Commune de Vétroz sera propriétaire à titre fiduciaire de la cédule hypothécaire de registre de CHF 10'500'000.- (dix millions cinq cent mille francs suisses).

II. Créances garanties

La cédule hypothécaire ainsi acquise garantit toute créance découlant du contrat de cautionnement, en vertu du droit de recours général de l'art. 507 al. 1 CO, créances futures ou simplement éventuelles.

BF 6

UH MB

La Commune de Vétroz est fondée à exercer l'ensemble des droits résultant de la cédula hypothécaire à concurrence du montant total des créances garanties. Les parties conviennent que la Commune de Vétroz est en particulier fondée à faire valoir les créances résultant de la cédula hypothécaire, y compris les intérêts échus de trois dernières années ainsi que les intérêts courants (art. 818 CCS).

La Commune de Vétroz sera notamment fondée à faire valoir les intérêts inscrits au Registre foncier dès la dénonciation de la cédula hypothécaire au remboursement de façon à garantir la totalité des intérêts qui lui sont dus au titre de créances garanties.

III. Conditions

La Commune de Vétroz ne peut utiliser les droits découlant de la cédula hypothécaire que dans les limites de ce qu'exige la garantie des créances qui seraient issues du contrat de cautionnement, en vertu de l'art. 507 al. 1 CO (droit de recours général de la caution sous forme de subrogation légale).

Les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies pour que la Commune de Vétroz soit admise à se retourner contre Quartier 9 SA et donc qu'une créance, garantie par la cédula hypothécaire de registre à constituer, naisse en vertu de l'art. 507 al. 1 CO :

1. Le cautionnement de la Commune de Vétroz envers la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative et l'obligation principale de Quartier 9 SA envers la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative sont tous les deux valables ;
2. La Commune de Vétroz a désintéressé, intégralement ou partiellement, la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative ;
3. La dette principale de Quartier 9 SA envers la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative est exigible ;
4. La Commune de Vétroz n'a pas payé une dette ne donnant lieu à aucune action en justice ou ne liant pas Quartier 9 SA par suite d'erreur ou d'incapacité au sens de l'art. 507 al. 6 CO.

Par conséquent, aussi longtemps que Quartier 9 SA s'acquitte des amortissements et intérêts prévus dans le contrat de prêt conclu entre Quartier 9 SA et la Banque Raiffeisen de Sion et Région société coopérative, la Commune de Vétroz renonce aux intérêts et aux amortissements prévus par la créance cédulaire, qu'elle ne détient qu'à titre de garantie.

BF ↙ VH NR

IV. Exigibilité d'une créance et réalisation du gage immobilier

Dès que l'une quelconque créance garantie devient exigible, la Commune de Vétroz peut, à choix :

- i. procéder sans préavis à la réalisation privée de tout ou partie de la cédule hypothécaire ;
- ii. et/ou dénoncer au remboursement tout ou partie des créances résultant de la cédule hypothécaire et intenter une (ou plusieurs) poursuite(s) en réalisation du gage immobilier ;
- iii. et/ou intenter une poursuite ordinaire à l'encontre de Quartier 9 SA pour obtenir le paiement de la dette exigible.

En cas de réalisation du gage immobilier, la Commune de Vétroz affecte, après déduction des frais de réalisation, tout produit provenant d'un quelconque mode de liquidation du titre hypothécaire au remboursement des créances découlant du contrat de cautionnement, en vertu du droit de recours général de l'art. 507 al. 1 CO.

Au cas où la Commune de Vétroz serait titulaire de plusieurs créances garanties envers Quartier 9 SA, elle est en droit de déterminer à quelle(s) créance(s) sera affecté le produit de la réalisation de la cédule hypothécaire et/ou des objets grevés.

Un éventuel excédent de réalisation, dépassant le montant des créances découlant du contrat de cautionnement, en vertu du droit de recours général de l'art. 507 al. 1 CO, doit être restitué à Quartier 9 SA.

V. Modification éventuelle de la cédule hypothécaire

La présente convention déploie également ses effets en cas d'augmentation du montant de la cédule hypothécaire et/ou en cas de hausse du taux d'intérêt maximal applicable.

VI. Engagements spécifiques de la société débitrice

Quartier 9 SA s'engage vis-à-vis de la Commune de Vétroz à :

1. Donner à la Commune de Vétroz gratuitement et à première demande toutes informations relatives à sa situation financière et à l'état de son endettement pour ce qui concerne les créances garanties par cautionnement et tout autre engagement financier contracté par elle.

DF 6

Vlt OR

2. Ne pas augmenter son endettement au-delà du contrat à ce jour conclu auquel il est fait référence ci-avant. Toute modification des modalités de prêt entre Quartier 9 SA et la Banque Raiffeisen de Sion et Région société coopérative est assujettie au consentement écrit de la Commune de Vétroz.
3. Amortir (c'est-à-dire rembourser) les créances garanties au minimum de CHF 175'000.— par année de manière à ce que le cautionnement soit dégressif de ce montant année après année. Si des montants supplémentaires à ce qui est convenu dans l'acte de vente signé avec CHRISTIAN CONSTANTIN SA devaient être versés de manière à rembourser la société venderesse plus vite que ne le prévoit ce contrat, un amortissement extraordinaire devra être fait par Quartier 9 SA du même montant du crédit cautionné par la Commune de Vétroz.
4. Ce que la cédule hypothécaire de registre de CHF 3'300'000.—constituée en premier et parité de rang en faveur de CHRISTIAN CONSTANTIN SA soit inscrite avec comme bénéficiaire la Commune de Vétroz une fois que l'intégralité du prêt consenti par la société venderesse aura été remboursée, une convention de fiducie à conclure à des conditions analogues à la présente devant être signée à ce moment de manière à régler les modalités du transfert à titre fiduciaire de dite cédule en faveur de la Commune de Vétroz.

VII. Obligation de remise de la cédule hypothécaire

La Commune de Vétroz a l'obligation de faire inscrire la cédule hypothécaire au nom de Quartier 9 SA lorsque l'ensemble des prestations garanties par le contrat de cautionnement avec la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative auront été exécutées. Par conséquent, aussi longtemps que les prestations découlant du contrat de prêt entre Quartier 9 SA et la Banque Raiffeisen Sion et Région société coopérative sont dûment exécutées, la Commune de Vétroz a l'interdiction d'aliéner la cédule hypothécaire.

VIII. Modifications

Toute modification ou complément de la présente convention est soumise à la forme écrite.

IX. Inefficacité/nullité de clauses de la convention

Dans l'hypothèse où certaines dispositions de la présente convention seraient ou deviendraient juridiquement inefficaces, voire nulles et non avenues, la validité des autres

BF 6 V4 NR

dispositions n'en serait nullement affectée. Les dispositions inefficaces ou nulles sont à remplacer de façon à ce qu'elles se rapprochent, en toute légalité, le plus possible du but que se sont fixé les parties à la présente convention et de leur volonté. Ceci vaut également pour les éventuelles lacunes qui seraient constatées dans la présente convention.

X. For et droit applicable

Le droit suisse est exclusivement applicable à la présente convention.

En cas de litige relatif, entre autres, à l'exécution, l'inexécution, l'application ou l'interprétation de la présente convention, les parties acceptent que le for judiciaire exclusif soit à Vétroz.

XI. Frais

Tous les frais liés à la présente convention sont supportés par Quartier 9 SA.

*** ** ***

Fait en 2 exemplaires à Vétroz, le six novembre deux mille vingt-trois (06.11.2023)



Pour Quartier 9 SA
Mme Vanessa HÉRITIER



Pour Quartier 9 SA
M. Mihailo OBRENOVIC



Pour la Commune de Vétroz
M. Olivier COTTAGNOUD



Pour la Commune de Vétroz
M. Bertrand FONTANNAZ