

Constitution des droits distincts et permanents de superficie

CONSTITUTION CONDITIONELLE **DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par devant [●], notaire à Lausanne, canton de Vaud, comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la COMMUNE DE LAUSANNE, Monsieur Rolf Eberhard, Délégué à la Commission immobilière, qui agit en vertu de la procuration datée du [●], pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du [●] qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du [●],

ci-après « *la superficiante* », _____

et, d'autre part : _____

au nom de **SI-REN SA**, (IDE : CHE-115.284.717) société anonyme ayant son siège à Lausanne, représentée par [●], [●], qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux, ----

ci-après nommé « *la superficiaire* ». _____

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1. La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : _____

***Reprise exhaustive, par le notaire, de l'extrait du registre foncier dela parcelle concernée, propriété de la Commune de Lausanne soit 15'492 de Lausanne.
Informations non reportées dans la présente annexe au préavis.***

La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que les lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. _____

La superficiaire a l'intention de construire, sur une partie de la parcelle susdésignée, une éolienne. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus, selon surface définie à l'article III/1, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. _____

2. SI-REN SA est une société anonyme détenue à 100% (cent pour cent) par la Commune de Lausanne ayant pour but de développer la production électrique locale à partir de sources renouvelables. _____
3. SI-REN SA est promoteur du parc éolien « EolJorat » secteur sud (ci-après le Parc), sis sur le territoire de la Commune de Lausanne. Les huit éoliennes projetées se trouvent sur des parcelles appartenant à la Commune de Lausanne situées aux lieux-dits suivants: Les Saugealles, Vieux-Pré-Noé, Mauvernay, Moille-Saugeon, Les Prés de Bressonne, Sainte Catherine, En Prazd'Avaux et Chalet Boverat. _____
4. Pour la réalisation du parc éolien, un plan partiel d'affectation a été élaboré par la Commune de Lausanne. Celui-ci est entré en force suite à la décision du Tribunal fédéral rendu le 1^{er} mars 2022. SI-REN SA devra ensuite obtenir un permis de construire pour chaque éolienne. _____
5. Pour garantir les mesures de remplacement et de suivi, identifiées par le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) réalisé dans le cadre de l'implantation des éoliennes, les parties ont signé une convention et une annexe pour chaque éolienne, voir point 6. Celles-ci nomment les mesures de remplacement prévues afin de compenser les impacts du projet sur la nature et les sites, conformément à la législation en vigueur, et définissent les mesures de suivi qui seront prises lors de la phase d'exploitation. _____

6. Pour formaliser leurs engagements respectifs, les comparants ont préalablement signé une convention et une annexe N° 3 en date du [●]. Cette convention et cette annexe prévoient, notamment, que le droit de superficie en forme de droit distinct et permanent et les autres servitudes nécessaires à sa viabilité seront constitués après la signature de la convention, mais que la validité de l'acte constitutif sera subordonnée à l'entrée en vigueur définitive et exécutoire du permis de construire permettant la réalisation du parc éolien et la construction de l'éolienne. Le plan partiel d'affectation correspondant est d'ores et déjà entré en force suite à la décision du Tribunal fédéral rendu le 1^{er} mars 2022. L'éolienne Chalet Boverat (ci-après « La Machine ») sera construite sur une surface d'environ 5'834 m² (ci-après « la Surface ») dans la partie bleue de la parcelle 15492 de Lausanne. Cette surface fera l'objet d'un droit distinct et permanent (ci-après « DDP ») dont la bénéficiaire sera SI-REN SA.

Cela exposé, les parties s'engagent à ce qui suit : _____

II. CONDITIONS SUSPENSIVES

1. Conformément à la convention signée par les parties et mentionnée dans l'exposé préalable, les comparantes déclarent soumettre la validité du présent acte authentique à la condition suspensive suivante : _____

- 1.1 Entrée en force, tout délai de recours échu, du permis de construire permettant la construction d'une éolienne sur la surface du droit de superficie constitué au chapitre III ci-dessous. _____

2. Dans l'hypothèse où la condition suspensive du chiffre II/1 ci-dessus n'était pas réalisée dans les dix ans à compter de la décision du Conseil communal le présent acte deviendrait caduc de plein droit. Dans ce cas, les parties seraient alors déliées de leurs obligations respectives découlant du présent contrat, les frais demeurant toutefois à la charge de SI-REN SA. _____

III. DROIT DE SUPERFICIE

A. Constitution _____

Article 1 – Constitution _____

La superficiante constitue en faveur de la superficiaria, qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 alinéas a) à l) du Code civil suisse. _____

Cette servitude grève 5'834 m² (cinq mille huit cent trente-quatre mètres carrés) de la parcelle 15492 de la Commune de Lausanne sus-désignée, selon plan dressé le [●], par l'ingénieur géomètre breveté Sébastien Monnier, à Lausanne, signé par les parties et produit à l'appui de la présente.

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation et à l'exploitation des constructions mentionnées dans le chiffre 3 de l'exposé préalable. Cette servitude est assortie d'un droit de survol représenté par un cercle horizontal de 70 (septante) mètres (ou de 75 (septante-cinq) mètres) centré sur le mât de l'éolienne. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. _____

De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. _____

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre Foncier à la date de la constitution du droit de superficie. _____

Article 2 - Durée _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de trente (30) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaria cinq (5) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 30 ans, la superficiaria s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. _____

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la redevance de superficie. _____

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. _____

Article 3 - Immatriculation

En application des articles 655 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Construction autorisée

La superficière est autorisée à construire une éolienne qui comprendra, après travaux et aménagements, l'éolienne et un socle en béton. Au surplus, il sera réalisé une zone spéciale pour l'édification de l'éolienne et la/les voies d'accès pour le montage, l'entretien et le démontage de l'éolienne (en bleu). L'ensemble de ces travaux seront exécutés conformément au permis de construire objet de la condition suspensive prévue au chapitre II/1.1 ci-dessus. Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficière s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en assurant une gestion correcte des eaux de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficière, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie, la superficière s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Sous réserve de la remise en état de la Surface aux frais et risques exclusifs de la superficière conformément au chiffre III/15 du présent acte, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

La superficiante peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des constructions seront préalablement soumis à l'accord de la superficiante, indépendamment de la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon le droit public.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnés au Registre foncier.

Article 5 – Rente

Tant que durera le droit de superficie, la superficière devra une redevance annuelle calculée en fonction de la production annuelle de l'éolienne, elle se monte à 0.00268 CHF/kWh net. —

La redevance ne sera pas indexée à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, ou à tout indice appelé à lui succéder.

Exigibilité de la rente

La rente annuelle sera versée le 31 mars pour l'année civile précédente. Pour la première année, elle sera exigible à compter du 31 mars de l'année qui suit la mise en service. Elle sera exigible pour la dernière fois en fonction de la production de la dernière année d'exploitation.

Hypothèque légale

L'hypothèque légale est déterminée, au jour de la signature de la présente, sur la base de la production potentielle théorique de l'éolienne fixé à 9'300'000 kWh par année. La redevance serait donc de CHF 24'924.00 (9'300'000 kWh x 0.00268 CHF/kWh), montant qui sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 74'800.00 arrondis (septante-quatre mille huit cent francs suisses). Si durant trois années consécutives, la redevance facturée est supérieure de 20 % à la redevance fixée à l'article 5, la superficiante pourra exiger de la superficière qu'elle consente à l'augmentation proportionnelle de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80%) au maximum de la valeur de la construction et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Article 6 - Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficière, de même que le transfert des risques à ce dernier, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

La Surface objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficière.

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assumera

aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain grevé est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. _____

La superficiante s'engage à maintenir la Surface dans l'état indiqué ci-dessus d'ici à la prise de possession de la Surface par la superficiaire. _____

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction et de l'exploitation du terrain grevé par la superficiaire. _____

B. Responsabilité de la superficiaire _____

Article 7 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante _____

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire de la parcelle grevée ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. _____

La superficiaire répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse. _____

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire. _____

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante. _____

Article 8 – Garantie _____

En dérogation de l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, d'occupation, de droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie. _____

Article 9 – Sites contaminés _____

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni au sujet de la zone où il se situe, et en particulier que la Surface objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés. _____

En cas de pollution de la parcelle grevée, la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. _____

C. Obligation de la superficiaire _____

Article 10 – Obligation de la superficiaire _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à : _____

- a) ne pas changer l'affectation de la construction autorisée, sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte ; _____
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art, la Machine autorisée, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien peut constituer un cas de retour anticipé ; _____
- d) ne pas interrompre durablement l'exploitation de la Machine objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article cinq (5) ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte ainsi que la convention et l'annexe N° 3 signés entre les parties le [●] et des éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans le contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; _____
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article treize (13) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une

- personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. Celle-ci sera d'au moins CHF cinq millions (CHF 5'000'000.-) ; _____
- m) amortir la construction et les installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; _____
- n) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation de la superficiante ; _____
- o) à recouvrir, une fois la Machine construite et installée, la Surface [5'834 m² pour l'éolienne Chalet Boverat] grevée d'au minimum 50 cm de terrain arable (surface du mât déduite) afin de permettre l'exploitation de la Surface par un paysan hors des périodes de montage et démontage de la Machine ou d'une intervention de maintenance nécessitant une grue. _____

Article 11 – Modifications _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante : _____

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification du projet de construction ; _____
- Extension des installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 12 – Droit de contrôle _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

Sur demande de la superficiante, la superficiaire s'engage à l'informer sur l'avancée du projet et de la procédure administrative y relative. _____

E. Cessibilité et transfert économique du droit _____

Article 13 – Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire ; _____
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. _____

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-un (21) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévu à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'annotation au registre foncier. _____

F. Retour des constructions _____

Article 14 – Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public _____

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. _____

Article 15 – Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous l'article dix (10), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie au Registre foncier, ainsi que le démontage de l'éolienne et la remise en état du terrain selon les conditions décrites à l'article 16. _____

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article treize (13) ci-

devant. _____

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte ainsi que la convention et l'annexe N° 3 signés entre les parties le [●] par tout acquéreur du droit de superficie. -

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-un (21) ci-après. -

Article 16 – Retour à l'échéance _____

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante pourra exiger de la superficiaire le démontage, la destruction des constructions et l'élimination dans le respect des prescriptions légales de toutes les installations techniques diverses, y compris le grave stabilisé de la place de grutage, ainsi que la remise en état du terrain (surface A) selon les directives des services communaux concernés. Tous frais y relatifs seront à la charge de la superficiaire qui s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier. _____

En dérogation au paragraphe ci-dessus, la fondation de l'éolienne construite sur la Surface pourra ne pas être démontée entièrement, la partie supérieure sera arasée sur une profondeur d'au moins un mètre par rapport au niveau du sommet de la fondation, cote d'altitude fixée dans le PPA, puis recouverte d'au moins un mètre de terre arable. _____

IV. DIVERS

Article 17 – Servitudes _____

Existantes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 15492 que la superficiaire déclare connaître. _____

A constituer

Pour le surplus, la superficiante et la superficiaire constituent les servitudes foncières suivantes : _____

a) **Servitude droit de survol** _____

Fonds dominant : le droit de superficie objet du présent contrat _____

Fonds servant : la parcelle 15492 de Lausanne _____

Exercice : l'usage de cette zone est utilisé pour le déploiement des pâles de l'éolienne. Le propriétaire du fonds dominant prendra les mesures nécessaires pour que le propriétaire du fonds servant ou son fermier puisse exploiter la zone. _____

b) **Servitude de passage à pied et tous véhicules** _____

Fonds dominant : le droit de superficie objet du présent contrat _____

Fonds servant : la parcelle 15492 de Lausanne _____

Plan : selon tracé en bleu sur le plan de servitude dressé le [●], par l'ingénieur géomètre breveté Sébastien Monnier, à Lausanne, signés par les parties et produits à l'appui de la présente. _____

Exercice : l'usage de cette zone est utilisé pour l'exploitation et l'entretien des éoliennes. Tout dégât causé sur l'emprise de la servitude par l'exploitation de l'éolienne fera l'objet d'une remise en état immédiat de la part du propriétaire du fonds dominant. _____

La superficiante et la superficiaire s'engagent à constituer toutes autres servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de son installation et aux rapports de bon voisinage. _____

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. _____

Article 18 – Autorisation à bien-plaire _____

Néant. _____

Article 19 – Publicité _____

Néant. _____

Article 20 – Contributions diverses _____

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur la Machine seront à la charge exclusive de la superficiaire. _____

Article 21 – Clause d'arbitrage et for _____

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. _____

La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres

choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. Le for est à Lausanne. _____

Chaque partie supportera à part égale les frais de procédure. _____

Article 22 – Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2, 4, 5, 10, 13, 14, 15, 16 et 21 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. _____

Article 23 – Modification éventuelle de la loi _____

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée : _____

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; _____
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties. _____

Les conventions passées mentionnées au chiffre I/6 seront le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 24 – Autres dispositions _____

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle. _____

Article 25 – Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, de plans, des plans du géomètre, des émoluments du Registre foncier, les droits de mutation cantonaux et communaux, ainsi que tous les frais en relation du présent droit de superficie, et de son éventuel prolongation, renouvellement ou radiation et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la superficiaire pour la construction projetée sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévues par les lois en la matière. _____

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficiaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF [●]). _____

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

1. Constitution d'un droit de superficie de trente (30) ans en faveur de SI-REN, société anonyme dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; _____
2. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. _____
3. Servitudes foncières :
 - Servitude de droit de survol (nouvelle servitude)
 - Servitude de passage à pied (nouvelle servitude)
4. Annotations :
 - Durée
 - Redevance
 - Constructions autorisées
 - Conditions de retour
 - Obligations supplémentaires de la superficiaire ;
 - Responsabilité étendue de la superficiaire ;
 - Transmissibilité restreinte du droit ;
 - Clause d'arbitrage conventionnelle ;
 - Suppression du droit de préemption de la superficiaire.

DONT ACTE, _____

Lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à _____

LAUSANNE, le [●] [en toutes lettres]. _____