

Annexe 3 : Projet d'acte constitution de droit de superficie

Le Mont-sur-Lausanne, bien-fonds 3072, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, inscrit au bénéfice de la société JK2 SA

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. <i>Droit de contrôle de la superficiante</i>
	E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i>
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	70 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance pour la parcelle 3072	La rente du droit de superficie est basée sur un prix unitaire de CHF 450.-/m ² de terrain. Pour une emprise de 2'774 m ² , la valeur totale du terrain est de CHF 1'248'300.-. Avec un taux de 5%, la rente annuelle théorique est de CHF 62'415.-. La rente sera payée en une fois au moment de l'entrée en force de l'autorisation de construire. La rente unique correspond à la valeur actuelle des rentes futures sur 70 ans actualisées à 5%, soit CHF 1'268'000.- en valeur arrondie.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence .

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

_____ se présentent _____

D'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, _____
- certifie au surplus que la préfecture du district de Lausanne a été informée des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes, _____

et la société **JK2 SA**, dont le siège est au Mont-sur-Lausanne, CHE-107.969.865, ici valablement représentée par [●], domicilié à [●] ; et [●], domicilié à [●] qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

_____ **I. EXPOSE PREALABLE** _____

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

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5587 Le Mont-sur-Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3072
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 70094 58783 31

Annexe 3 : Projet d'acte constitution de droit de superficie

Surface	3'953 m ² , numérique
Mutation	01.11.2019 007-2019/6893/0 Remaniement parcellaire 15.03.2022 007-2022/1550/0 Modification du plan

Autre(s) plan(s):

No plan:	28
----------	----

Désignation de la situation	Budron
-----------------------------	--------

Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 3'953 m ²
-------------------	--

Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
-------------------------	----------

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale	356'000.00	2019 (25.08.2021)
--------------------	------------	-------------------

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne, la Commune, Lausanne	01.11.2019 007-2019/6893/0 Remaniement parcellaire
--------------------------------	---

Mention

05.06.1986 007-451299	Améliorations foncières ID 007-2000/001511
01.11.2019 007-2019/6893/0	Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID 007-2020/002701

Servitudes

01.11.2019 007-2019/6893/0	(C) Passage public à pied ID 007-2020/000834 en faveur de Le Mont s/Lausanne la Commune, Le Mont s/Lausanne
01.11.2019 007-2019/6893/0	(C) Canalisation (s) Collecteurs d'eaux claires et usage de bassin de rétention ID 007-2020/000835 en faveur de Le Mont s/Lausanne la Commune, Le Mont s/Lausanne
01.11.2019 007-2019/6893/0	(C) Canalisation(s) Collecteurs d'eaux usées ID.007-2020/000836 en faveur de Le Mont s/Lausanne la Commune, Le Mont s/Lausanne
01.11.2019 007-2019/6893/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2020/000923 en faveur de B-F Le Mont-sur-Lausanne 5587/3070
01.11.2019 007-2019/6893/0	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2020/000923 à charge de B-F Le Mont-sur-Lausanne 5587/3070

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

2. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle. _____

3. La parcelle sus-désignée 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 des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. _____

4. La superficiaire a l'intention de construire un complexe de trois bâtiments sur les biens-fonds 962, 3070 et 3072, comprenant des surfaces d'activités artisanales et administratives. Le projet consiste en trois volumes distincts rayonnant autour d'une placette végétalisée, connectés par un sous-sol. Une attention particulière est portée sur l'accessibilité sécurisée pour tous types de mobilité, sur la durabilité, sur les qualités des espaces extérieurs et des interactions entre les utilisateurs du site. D'un point de vue de développement durable, le complexe est conçu pour l'industrie du futur en tenant compte les aspects de l'efficacité industrielle. Une attention particulière sera portée sur le recyclage et la réutilisation des matériaux et des déchets, en utilisant pour la construction notamment des matériaux locaux avec un faible impact carbone. Il est prévu des toitures végétalisées sur les trois bâtiments ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques.

Le site comprendra des surfaces de production pour la société PLAFONMETAL SA, ainsi que des surfaces d'activités supplémentaires qui permettront à terme de pouvoir accueillir d'autres sociétés et entreprises artisanales dans ce nouveau complexe d'activités situé dans la zone industrielle. Le futur complexe de 3 bâtiments est planifié comme suit :

- Une couche industrielle semi-enterrée avec l'accès direct au chemin de Budron A, comprenant des surfaces d'artisanat et d'industrie, des espaces de stockage et une zone de chargement/déchargement ;
- Une couche artisanale au rez-de-chaussée supérieur et au 1^{er} étage donnant directement sur la ruelle périphérique de l'artisanat. Les accès se font soit en camionnette ou en voiture ;

Annexe 3 : Projet d'acte constitution de droit de superficie

- Une couche administrative, correspondant au 1^{er} et 2^{ème} étage, composée de bureaux sur une surface réduite par rapport aux étages inférieurs ;
- Un ilot central composé de cheminements piétons entre les bâtiments et de végétation ;
- Une toiture plate composée en grande partie de panneaux photovoltaïques, pour une production électrique destinée à répondre aux besoins de l'entreprise.

Le tout, avec le bien-fonds 962, propriété de la société JK2 SA, le bien-fonds 3070, copropriété de JK2 SA, et le bien-fonds 3072, propriété de la Commune de Lausanne, constituerait une surface de plancher déterminante (SPd) de 11'499 m² et permettrait, selon les premières estimations du bureau de développement CCHE, la construction d'un complexe de 3 bâtiments sur 3 niveaux hors sol et 1 niveau sous-sol (sous-sol, rez, 1er et 2ème) avec une emprise au sol de 3'833 m² et un volume bâti de 38'322 m³.

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle 3072 d'une surface de 2'774 m² sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro [●] au Registre foncier du Mont-sur-Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel de la Commune de Lausanne, Monsieur Sébastien Monnier, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. —————

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : —————

————— II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE —————

A. Constitution —————

Article 1 – Constitution de servitude de superficie —————

Afin que la nouvelle construction mentionnée dans l'exposé préalable, ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 3072 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. —————

L'assiette de la servitude est constituée par une partie de la parcelle 3072 d'une surface de 2'774 m² (deux mille sept cent septante-quatre mètres carrés) entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Monsieur Sébastien Monnier, à Lausanne. —————

Annexe 3 : Projet d'acte constitution de droit de superficie

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant les parcelles qui seront grevées par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès ni menacée de l'être et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. _____

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. _____

Article 2 - Durée _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 70 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 superficiaire au plus tard 4 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 70 ans, la superficiaire 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 contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. _____

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier _____

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. _____

Cet immeuble portera le numéro de feuillet [●] du cadastre de la Commune du Mont-sur-Lausanne et aura la désignation suivante : _____

Annexe 3 : Projet d'acte constitution de droit de superficie

Commune :	Le Mont-sur-Lausanne
Numéro d'immeuble :	[●]
Adresse(s) :	Budron (à préciser)
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	2'774 m ²

Article 4 - Constructions autorisées _____

Le projet décrit au chapitre 4 de l'exposé préalable ci-dessus, doit répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés. Une attention particulière sera portée sur le recyclage et la réutilisation des matériaux et des déchets, en utilisant pour la construction notamment des matériaux locaux avec un faible impact carbone. Il est prévu des toitures végétalisées sur les trois bâtiments du projet, l'installation de panneaux photovoltaïques et la mise en valeur des différents modes d'accès au site, y compris la mobilité douce. _____

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra 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 choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et 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 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, 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 superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fonds grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. _____

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 mentionnées au Registre foncier. _____

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration _____

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficière (article 17 retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficière) cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. _____

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. _____

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. _____

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficière ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. _____

Article 6 - Redevance de superficie _____

Valeur du terrain _____

La valeur du terrain tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 1'248'300.- (un million deux cent quarante-huit mille trois cent francs), soit 2'774 m² de surface de la parcelle à CHF 450.-/m² (quatre cent cinquante francs le mètre carré). _____

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence. _____

Taux de la redevance de superficie _____

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain. _____

Redevance annuelle théorique _____

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à CHF 62'415.- (soixante-deux mille quatre cent quinze francs). Celle-ci a été calculée au taux de 5 % sur la base d'une valeur foncière équivalent à CHF 450.-/m² (quatre cent cinquante

Annexe 3 : Projet d'acte constitution de droit de superficie

francs) pour 2'774 m² de surface de terrain. La valeur foncière en résultant étant de CHF 1'248'300.- (un million deux cent quarante-huit mille trois cent francs). ———

Exigibilité de la rente ———

La redevance de superficie sera perçue de manière unique au début du droit de superficie, mais conditionnée à l'obtention d'une autorisation de construire entrée en force. Le montant de la rente unique correspond à la valeur actuelle de la rente annuelle initiale théorique de CHF 62'415.- (soixante-deux mille quatre cent quinze francs), actualisée à 5% pour une durée de 70 ans, soit un montant total arrondi de CHF 1'268'000.- (un million deux cent soixante-huit mille francs). La redevance de superficie sera payée à l'obtention du permis de construire, tous délais de recours échus. ———

Hypothèque légale ———

Compte-tenu du paiement unique de la rente, la superficiante renonce à requérir l'inscription d'une hypothèque légale. ———

Indexation ———

Compte-tenu du paiement unique de la rente, aucun calcul d'indexation n'est applicable dans le cas d'espèce. ———

Article 7 - Entrée en possession ———

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

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire. ———

B. Responsabilité de la superficiaire ———

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante ———

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. ———

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a 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 9 - Garantie _____

En dérogation à 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, 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 10 - Sites pollués ou contaminés _____

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. _____

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), 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 et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. _____

La superficiante s'engage toutefois, en cas de découverte de pollution importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par une réduction à déterminer de la rente unique du droit de superficie. _____

C. Obligation de la superficiaire _____

Article 11 - Obligations de la superficiaire _____

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments 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 4 du présent acte ; _____
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; _____
- d) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- e) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- f) 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 les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; _____
- g) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- h) 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 ; _____
- i) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 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 ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- j) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;

- k) amortir les constructions et 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 ;
- l) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- m) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; _____
- n) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées. Il établit des baux qui imposent cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité ; _____

Article 12 – 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 majeure du projet de construction nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante _____

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiariaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiariaire ne soit modifiée. _____

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiariaire devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiariaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 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 superficiariaire un intérêt équivalent à celui que représente la superficiariaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiariaire ; _____

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 superficiariaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiariaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 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 superficiariaire avant que les contractants le signent. _____

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. Retour des constructions _____

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiariaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. _____

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiariaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiariaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiariaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude de superficie et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiariaire exerce ce droit, elle devra verser à la superficiariaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiariaire au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- de 30% à titre de pénalité ; _____

- d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. _____

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficiariaire. _____

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiariaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. _____

La superficiariaire pourra s'opposer dans les 6 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 superficiariaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant. _____

La superficiariaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte 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 23 ci-après. _____

Article 18 - 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 superficiariaire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les parcelles grevées, la superficiariaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. _____

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiare. Celle-ci sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. —

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». —

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

La superficiare et la superficiante s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Article 20 – Droit de préemption de la superficiare

Le droit de préemption légal de la superficiare, prévu à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier. —

Article 21 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiare. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. —

Article 22 - Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge de la superficiare. —

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou 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 superficiare 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. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. _____

Article 24 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre n) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficière) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi _____

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 26 - Autres dispositions _____

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

Article 27 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

A rédiger par le notaire. _____

Article 28 – Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des droits de mutation sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficière a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Annexe 3 : Projet d'acte constitution de droit de superficie

Conformément à l'article 63 de la loi sur le notariat du 29 juin 2004, le notaire soussigné a soumis le plan et tableau de mutation et les plans de servitude annexés au présent acte aux représentants des comparantes, lesquels en ont pris connaissance et les ont expressément approuvés. Mention de cette approbation figure également sur les dits plans et tableau de mutation. _____

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Constitution d'un droit de superficie de 70 ans en faveur de la société JK2 SA, au Mont-sur-Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; –
2. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficière _____
- clauses mentionnées aux articles 2 durée, 6 redevance, 11 lettre n) approvisionnement en énergies renouvelables régionales, 17 et 18 conditions de retour des constructions, ainsi que 20 suppression du droit de préemption de la superficière ; _____
3. Servitudes : _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, _____

à Lausanne, le