

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET

PERMANENT DE SUPERFICIE

Par-devant **Didier KOHLI**, notaire à Lausanne, _____

se présentent :

d'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Robin Schweizer, adjoint du délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], 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, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____

laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

d'autre part : _____

la société anonyme **Proveyse SA**, dont le siège est à Montanaire (IDE : CHE-XXX.XXX.XXX), _____

ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●], lesquels engagent valablement la société par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1. La superficiante est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5693 Montanaire
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	274
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH167836573446

Surface	17'128 m ² , numérique	
Mutation	02.09.2016 006-2016/9001/0 Mensuration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	10	
Désignation de la situation	La Rapaz	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 32 m ² Accès, place privée, 383 m ² Champ, pré, pâturage, 16'690 m ² Jardin, 23 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N° d'assurance: 319, 32 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	11'000.00	EF01 (08.11.2003)

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne,

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

02.05.1911 011-79795	(C) Canalisation(s) d'eau ,fouilles et captage ID.011-2005/004653 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
20.12.1915 011-79856	(C) Canalisation(s) et droits accessoires ID.011-2005/004647 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
09.04.1980 011-94805	(C) Canalisation(s) , prise d'eau et droits accessoires ID.011-2006/000149 en faveur de Montanaire la Commune, Thierrens
27.07.1995 011-112538	(D) Canalisation(s) d'eau ID.011-2005/004654 à charge de B-F Montanaire 5693/273
16.03.1998 011-115129	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2003/004699 en faveur de Association Intercommunale d'Amenée d'Eau de la Menthue, Orzens

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

2. Les comparants déclarent avoir reçu l'extrait complet du registre foncier du bien-fonds susdésigné. _____

3. Le bien-fonds susdésigné demeure assujetti 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, Proveyse SA, a l'intention d'utiliser les bâtiments, ouvrages et installations qui équipent le bien-fonds afin d'exploiter les sources du secteur. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition du bien-fonds 274 de la commune de Montanaire décrit ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous référence XXXX au registre foncier de XXXX, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier,

à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au registre foncier à l'appui de la copie du présent acte¹. _____

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

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT _____

A. Constitution _____

Article 1 – Constitution de servitude de superficie _____

Afin que les constructions mentionnées dans l'exposé préalable ne fassent pas partie intégrante du bien-fonds 274 de la commune de Montanaire susdésigné, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779I) du Code civil suisse. _____

La servitude s'étend sur la totalité de la surface de 17'128 m² du bien-fonds 274 de la commune de Montanaire. _____

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 le bien-fonds grevé par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef du bien-fonds 274 de la commune de Montanaire.

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, le bien-fonds de base reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant le bien-fonds grevé. _____

Article 2 – Durée _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 90 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 90 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. _____

¹ S'agissant d'un DDP grevant l'entier d'une parcelle, il n'est pas nécessaire de déposer un plan.

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 XXXX du cadastre de la commune de Montanaire aura la désignation suivante :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	Montanaire
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	XXXX
Surface	17'128 m ² , numérique
No plan:	XXXX
Désignation de la situation	XXXXXXXXXXXXX

Article 4 - Constructions autorisées

La superficière s'engage à exploiter la station existante et à évaluer les possibilités de réalisation d'une nouvelle station de traitement permettant de traiter les métabolites du chlorothalonil.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficière devra respecter les critères préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de l'exploitation des sources de Thierrens.

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

Les bâtiments et ouvrages existants sont cédés sans aucune garantie à la superficière. A ce titre, aucune indemnité ne sera due par la superficière à la superficière en cas de retour anticipé des constructions ou à l'échéance du droit de superficie. En revanche, tout projet de rénovation, de transformation ou d'amélioration des bâtiments et ouvrages existants devra être soumis à l'approbation de la superficière. Le montant des éventuelles impenses d'amélioration devra être communiqué et dûment autorisé par la superficière.

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 superficière et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 - Rente de superficie _____Valeur de la source _____

Le droit distinct et permanent de superficie est accordé contre paiement d'une rente basée sur la valeur vénale de la source. Cette dernière est calculée conformément à la méthode de calcul du manuel suisse de l'estimateur et s'élève dans le cas d'espèce à CHF 2'160'000.- (deux millions cent soixante mille francs suisses). _____

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a modification de la valeur vénale de la source, la rente sera adaptée en conséquence. _____

Taux de la rente de superficie _____

La rente annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur vénale de la source. _____

Rente de superficie _____

Avec une valeur vénale de la source de CHF 2'160'000.- (deux millions cent soixante mille francs suisses) et un taux de rente de 5%, la rente annuelle de superficie s'élève à CHF 108'000.- (cent huit mille francs suisses). _____

Exigibilité de la rente _____

La rente de superficie sera perçue dès l'inscription du présent acte au registre foncier. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois *pro rata temporis*. _____

Hypothèque légale _____

Le paiement de la rente de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au registre foncier, représentant trois rentes annuelles, soit CHF 324'000.- (trois cent vingt-quatre mille francs suisses). En cas d'augmentation de la rente de plus de 20%, la superficiaire pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation 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 80% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiaire y consent d'ores et déjà. _____

Indexation _____

La rente de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première rente. _____

La redevance sera également ajustée si les données de valorisation modifient le calcul de la valeur vénale des sources dans une proportion de 10%. _____

Article 7 - Entrée en possession _____

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

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 du bien-fonds par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation.

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; 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 ainsi que pour l'état des bâtiments et ouvrages.

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 le bien-fonds objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, 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 du bien-fonds grevé 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 32d LPE par les autorités environnementales. 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.

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 et ouvrages sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

b) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments et ouvrages 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 ; —

c) ne pas interrompre durablement l'exploitation des bâtiments et ouvrages objets du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____

d) payer ponctuellement la rente stipulée à l'article 6 ; _____

e) 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 ; _____

f) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____

g) 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 s'il en est créé ; _____

h) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____

i) 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 ; _____

j) 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 ; _____

k) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____

l) 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 ; —

m) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante. _____

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 nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments, ouvrages 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 pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la 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 superficiante à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiante ne soit modifiée.

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiante ; 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 superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiante, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiante ;
- 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 superficiante pourra exiger que le tribunal arbitral prévu à l'article 24 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.

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 superficiaire 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 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 chiffre 11, la superficiante 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 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 779f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, aucune indemnité ne sera due à la superficiaire, compte-tenu du fait que les constructions ont été cédées gratuitement lors de la constitution du droit distinct et permanent de superficie. _____

La superficiaire 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 superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-dessus. _____

La superficiaire 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 24 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 superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le bien-fonds grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier. _____

Les constructions étant cédées gratuitement lors de la constitution du droit distinct et permanent de superficie, aucune indemnité n'est prévue pour le retour des constructions à l'échéance du DDP. _____

III. DIVERS _____

Article 19 – Servitudes à constituer _____

Les comparantes s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments et ouvrages construits 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 20 – Droit de préemption de la superficiaire _____

Le droit de préemption légal de la superficiaire 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 superficiaire. 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 et ouvrages seront à la charge de la superficiaire. _____

Article 23 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

La superficiaire déclare que le droit distinct et permanent de superficie sera entièrement affecté à l'exercice d'une activité commerciale (exploitation d'une station de traitement permettant de traiter les métabolites du chlorothalonil) et que la surface de réserve n'excède pas un tiers compte tenu des surfaces en dur destinées aux accès. L'objet de la constitution du présent droit de superficie est ainsi considéré comme un établissement stable selon l'article 2 alinéa 2 lettre a) LFAIE. La présente constitution n'est ainsi pas soumise à la procédure d'autorisation prévue par la LFAIE. _____

De plus, la superficiaire confirme agir à titre personnel et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger. _____

Article 24 - 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 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. 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 25 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (rente de superficie), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire) feront l'objet d'annotations au registre foncier. _____

Article 26 - 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 27 – Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) _____

Par acte du ... 2025 qui demeurera ci-annexé, le fermier de la parcelle 274 de Montanaire a renoncé à exercer son droit de préemption à l'occasion de la présente constitution de droit distinct et permanent de superficie. _____

Article 28 – Reprise de bail _____

La superficiante déclare avoir connaissance du contrat de bail à ferme intéressant la parcelle 274 de Montanaire et ne fait aucune réserve à son sujet, ayant parfaite connaissance des clauses et conditions de ce contrat, spécialement du fermage actuellement exigible. _____

En conséquence, la superficiante déclare reprendre dès le jour de l'inscription du présent acte au registre foncier, à l'entière décharge et libération de la superficiaire, la continuation de ce bail à ferme, sans préjudice à son droit de résiliation découlant de la loi ou des contrats. Toutefois, la superficiante déléguera la gestion du bail à ferme à la Commune de Lausanne. _____

Article 29 - Autres dispositions _____

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

Article 30 – Annexes _____

Les comparantes déclarent et le notaire confirme que les dispositions essentielles des documents annexés au présent acte ou des documents auxquels le présent acte renvoie ont été lues par le notaire et approuvées par elles. _____

Article 31 – Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du registre foncier, le paiement des éventuels droits de mutation, sont à la charge de la superficiaire, 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 superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Article 32 – Condition – dépôt tardif _____

Le présent acte de constitution de droit distinct et permanent de superficie est conditionné à l'obtention par les soins et aux frais de la société anonyme Proveyse SA d'une autorisation définitive et exécutoire délivrée par la Commission Foncière rurale, à Lausanne, en application des prescriptions de la LDFR. _____

Les comparantes mandatent le notaire d'entreprendre les démarches y relatives. _____

Le notaire soussigné reçoit dès lors mandat des comparantes de déposer le présent acte au registre foncier dès la condition remplie. _____

Pour le cas où cette condition ne serait pas remplie au ..., les comparants seront déliés de leurs obligations sans avoir d'indemnité quelconque à payer de part ni d'autre. Les frais du présent acte seront alors à la charge de la superficiainte. _____

Il est à toutes fins utiles précisé que le présent acte ne laisse pas la faculté à l'une ou l'autre des comparantes de renoncer à cette condition. _____

Réquisitions pour le registre foncier _____

1.- Constitution d'un droit de superficie d'une durée de 90 ans en faveur de la société anonyme Proveyse SA, société anonyme dont le siège est à Montanaire, IDE : CHE-XXX.XXX.XXX, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; _____

2.- Annotation : superficie, autres dispositions contractuelles selon article 779 lettre b) du code civil suisse, alinéa 2 : durée selon article 2 ; _____

3.- Annotation : superficie, autres dispositions contractuelles selon article 779 lettre b) du code civil suisse, alinéa 2 : conditions de retour d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public selon article 17 ; _____

4.- Annotation : superficie, autres dispositions contractuelles selon article 779 lettre b) du code civil suisse, alinéa 2 : conditions de retour des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire selon article 18 ; _____

5.- Annotation : superficie, autres dispositions contractuelles selon article 779 lettre b) du code civil suisse, alinéa 2 : redevance selon article 6 ; _____

6.- Annotation : superficie, autres dispositions contractuelles selon article 779 lettre b) du code civil suisse, alinéa 2 : conditions de retour des constructions à l'échéance du droit selon article 18 ; _____

7.- Annotation : superficie, autres dispositions contractuelles selon article 779 lettre b) du code civil suisse, alinéa 2 : suppression du droit de préemption légal de la superficiaire selon article 20 ; _____

8.- Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.

D O N T A C T E

lu par le notaire aux représentants des comparantes, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le **deux mille vingt-cinq.** _____