

Puidoux, bien-fonds 501, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie, au profit de MM. Fabien Hegnauer et Dylan Germanier

Structure du contrat

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

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Le bâtiment et les ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés au prix de CHF 530'000.- (cinq cent trente mille francs suisses).
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans. Elle est basée sur un prix unitaire de CHF 50.-/m ² de terrain. Pour une emprise de 2'161 m ² , la valeur totale du terrain est de CHF 108'050.-. Avec un taux de 5%, la rente annuelle est de CHF 5'402.50, arrondie à CHF 5'400.-. La rente sera conditionnée à l'obtention d'une autorisation de construire entrée en force et perçue dès la fin des travaux de rénovation du bâtiment.
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 leurs obligations par les superficiaires :	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, conformément à l'article cinq (5). 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 la superficiante (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 Maître Michel Monod, notaire à Chexbres, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par 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, _____

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 : _____

Fabien Hegnauer, domicilié à ***, et **Dylan Germanier**, domicilié à ***, _____

ci-après nommée « les superficiaires ». _____

Les comparants 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	5607 Puidoux
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	501

Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH314564838718
Surface	118'947 m ² , numérisé
Mutation	11.02.2011 009-2011/237/0 SAU 12.05.2023 018-2023/4456/0
Autre(s) plan(s):	1049/50, 1055, 1060/61
No plan:	1041
Désignation de la situation	Au Lac de Brêt La Nachonnaz Lac de Brêt Les Pelettes Route de Forel 6 Vers le Lac de Brêt
Couverture du sol	Bâtiment(s), 292 m ² Champ, pré, pâturage, 64'343 m ² Forêt, 53'061 m ² Jardin, 1'102 m ² Trottoir, place piétonnière, 149 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 274, 292 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	400'000.00 RG94
Propriété	

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne, Service du cadastre, Rue du 13.02.1957 009-86368 Achat
Port-Franc 18 - case postale 5354, 1001 Lausanne

Mention

10.08.2011 009-2011/1577/0 Repère de mensuration ID.009-2011/000739

Servitudes

28.10.1911 009-54655	(D) Passage à pied et à char ID.009-2001/002566 à charge de B-F Puidoux 5607/551
29.12.1911 009-54180	(D) Passage à pied et à char ID.009-2001/000085 à charge de B-F Puidoux 5607/502 à charge de B-F Puidoux 5607/997
29.12.1911 009-54401	(D) Source(s) , canalisation et réservoir ID.009- 2000/000304 à charge de B-F Puidoux 5607/526 à charge de B-F Puidoux 5607/2611
29.06.1912 009-54486	(C) Canalisation(s) d'eau ID.009-2001/002563 en faveur

	de B-F Puidoux 5607/504
01.07.1912 009-54680	(C) Passage : Puisage d'eau au lac, circulation en petit bateau sur le lac et passage pour l'exercice de ces droits ID.009-2001/002567 en faveur de B-F Puidoux 5607/504
01.07.1912 009-54695	(C) Passage à pied ID.009-2000/000305 en faveur de B-F Puidoux 5607/526 en faveur de B-F Puidoux 5607/2611
01.07.1912 009-54695	(C) Canalisation(s) : Ecoulement des eaux et égouts ID.009-2000/000306 en faveur de B-F Puidoux 5607/526 en faveur de B-F Puidoux 5607/2611
01.07.1912 009-54695	(C) Plantations, clôtures : Interdiction de planter des arbres de haute futaie ID.009-2000/000307 en faveur de B-F Puidoux 5607/526 en faveur de B-F Puidoux 5607/2611
03.01.1914 009-54170	(D) Canalisation(s) : Passage d'eau par tunnel ID.009-2001/002557 à charge de B-F Puidoux 5607/550 à charge de B-F Puidoux 5607/572 à charge de B-F Puidoux 5607/573 à charge de B-F Puidoux 5607/3159
03.01.1914 009-54170	(D) Passage à char ID.009-2001/002558 à charge de B-F Puidoux 5607/550 à charge de B-F Puidoux 5607/572 à charge de B-F Puidoux 5607/573 à charge de B-F Puidoux 5607/3159
03.01.1914 009-54170	(D) Canalisation(s) : Prise d'eau ID.009-2001/002559 à charge de B-F Puidoux 5607/573 à charge de B-F Puidoux 5607/3159
03.01.1914 009-54170	(D) Passage à char ID.009-2001/002560 à charge de B-F Puidoux 5607/573 à charge de B-F Puidoux 5607/3159
27.01.1914 009-54183	(C) Passage public à pied ID.009-2001/002561 en faveur de Puidoux la Commune, Puidoux
27.01.1914 009-54183	(C) Passage public à pied ID.009-2001/002562 en faveur de Puidoux la Commune, Puidoux
10.12.1917 009-54651	(C) Passage public à pied ID.009-2001/002565 en faveur de Puidoux la Commune, Puidoux
16.02.1925 009-54652	(C) Passage à pied ID.009-2000/004752 en faveur de B-F Puidoux 5607/502 en faveur de B-F Puidoux 5607/530 en faveur de B-F Puidoux 5607/3220

28.06.1944 009-67630	(D) Zone/quartier : Interdiction de bâtir ID.009-2001/002571 à charge de B-F Puidoux 5607/2454
23.11.1944 009-68085	(D) Exploitation : Interdiction d'exploiter une industrie ID.009-2001/002555 à charge de B-F Puidoux 5607/2453
23.11.1944 009-68085	(C) Canalisation(s) : Passage de coulisse d'égout ID.009-2001/002568 en faveur de B-F Puidoux 5607/2453
20.07.2001 009-2001/1113/0	(C) Passage public à pied ID.009-2001/003954 en faveur de Puidoux la Commune, Puidoux

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

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

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon le registre foncier

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

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. _____

4. 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. _____

5. Les superficiaires ont l'intention de rénover le bâtiment no ECA 274 situé sur le bien-fonds 501 de la commune de Puidoux. S'agissant d'une ancienne ferme sise route de Forel 6 et bâtie au XIXe siècle, des travaux d'assainissement, de rénovation et de remplacement de la chaudière actuelle à mazout par une pompe à chaleur (ou tout autre chaudière à énergie non-polluante) seront entrepris par les superficiaires en respectant les contraintes patrimoniales et afin d'éviter tout risque de pollution du lac de Bret.

6. A cet effet, les superficiaires sollicitent de la superficiante la mise à disposition d'une emprise de 2'161 m² située sur le bien-fonds 501 de la commune de Puidoux, décrit ci-

dessus, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro [●] de la commune de Puidoux, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte et dont copies demeureront ci-annexées

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 érigées sur l'assiette du droit distinct et permanent telle que définie ci-après ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 501 de la commune de Puidoux sus-désignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude correspond au terrain d'une surface de 2'161 m² 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 Sébastien Monnier, à Lausanne, dont les parties ont pris connaissance par le notaire soussigné, qu'elles ont approuvé et signé. _____

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 la surface qui sera grevée 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. -

La superficiante informe la superficiaire que la Division Ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU) du Canton de Vaud envisage de définir un espace réservé

aux eaux (ERE) sur tout le pourtour du lac, d'une largeur minimale de 15 m depuis la ligne de rive. —————

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 les superficiaires 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, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur 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 Puidoux et aura la désignation suivante : —————

Commune :	Puidoux
Numéro d'immeuble :	[●]
Adresse(s) :	Route de Forel 6
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	2'161 m ²
Désignation de la situation :	Au Lac de Brêt Route de Forel 6
Couverture du sol :	Bâtiment(s), 292 m ² Champ, pré, pâturage, 64'343 m ² Forêt, 53'061 m ² Jardin, 1'102 m ² Trottoir, place piétonnière, 149 m ²
Bâtiments/Constructions :	Habitation et rural, N° d'assurance: 274, 292 m ²

Article 4 – Constructions autorisées

Il est construit un bâtiment numéro d'assurance incendie 274 sur l'immeuble 501 de Puidoux, comprenant 2 logements, que les superficiaires s'engagent à rénover. L'emprise au sol est de 292 m² et la surface habitable SUP est d'environ 245 m². —

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires devront 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 rénovation, y compris le remplacement de l'actuel chauffage à mazout par une pompe à chaleur, devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des 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 des superficiaires, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par les superficiaires). Les superficiaires s'engagent 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 aux superficiaires, ces derniers feront 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 travaux de rénovation, devisés au 9 juillet 2024 à CHF 1'000'000.- (un million de francs suisse). 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 les superficiaires ou leurs 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 correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente constitution du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 108'050.- (cent huit mille cinquante francs suisses), soit 2'161 mètres carrés de surface de terrain à CHF 50.-/m² (cinquante francs le mètre carré). —————

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du ou des bâtiment/s, 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 de superficie —————

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5% de la valeur foncière du terrain de CHF 108'050.- (cent huit mille cinquante francs suisses), soit CHF 5'402.50, arrondis à CHF 5'400.- (cinq mille quatre cent francs suisses). —————

Exigibilité de la rente —————

La redevance de superficie sera conditionnée à l'obtention d'une autorisation de construire entrée en force et perçue dès la fin des travaux de rénovation du bâtiment. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. —————

Hypothèque légale —————

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 16'200.- (seize mille deux cent francs suisses). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent 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 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà. _____

Indexation _____

La redevance 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 redevance. _____

Article 7 – Entrée en possession _____

La prise de possession et l'entrée en jouissance par les superficiaires du bâtiment et du terrain grevé, de même que le transfert des profits et des risques à ceux-ci, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. _____

B. Responsabilité des superficiaires _____

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante _____

Les superficiaires prendront à leur 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. _____

Ils répondront 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 les superficiaires, y compris durant les travaux de rénovation. _____

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; ils ne pourront 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 du bâtiment 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 de la servitude de superficie au Registre foncier. _____

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 de Direction générale de l'environnement (DGE) 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), les superficiaires s'engagent 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, les superficiaires s'engagent 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 les superficiaires, 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 du droit de superficie. _____

C. Obligations des superficiaires _____

Article 11 - Obligations des superficiaires _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent 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 rénovation 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) payer ponctuellement la redevance 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'ils doivent 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 et sur les titres hypothécaires 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 des superficiaires, 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 leur droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- n) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, 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 ; _____
- o) empêcher toute pollution du lac, directe ou indirecte. Assurer l'étanchéité des collecteurs d'eaux usées et ne pas faire usage de produits pouvant affecter la qualité des eaux sur les surfaces extérieures ou les toitures. _____

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 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 des superficiaires

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., des superficiaires 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 parts de copropriété, des actions ou des parts sociales d'une société à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire 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 les superficiaires ; 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 représentent les superficiaires, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui des superficiaires ; —
- 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, les superficiaires pourront 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 superficiante avant que les contractants le signent. —

Le droit de préemption légal des superficiaires, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. —

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 des superficiaires 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 des superficiaires —

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par eux en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, 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 779 lettre f du Code civil suisse. —

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires 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 superficiante 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 les superficiaires. _____

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

Les superficiaires pourront 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-devant. _____

Les superficiaires s'engagent 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 superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. _____

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due aux superficiaires. 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 à constituer _____

Les comparantes s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation du bâtiment construit et aux rapports de bon voisinage. _____

Les superficiaires devront requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. _____

Article 20 – Droit de préemption des superficiaires _____

Le droit de préemption légal des superficiaires 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 des superficiaires. 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 des superficiaires. _____

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 les superficiaires 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 o) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour les superficiaires) 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 comparants 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 éventuels droits de mutation, sont à la charge de des superficiaires, 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, les superficiaires ont consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Constitution et immatriculation d’un droit de superficie de 90 ans en faveur de M. Fabien Hegnauer, domiciliés à ***, et M. Dylan Germanier, domicilié à ***, comme droit distinct et permanent ; _____
2. Annotations : - suppression du droit de préemption des superficiaires _____
- clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption des superficiaires). _____
3. Mention : immeuble non soumis au droit foncier rural ; _____
4. Servitudes : _____
5. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

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

à ***, le [●] . _____