

No 2'588
06.01.2020

**PROMESSE DE CONSTITUTION D'UN DROIT
DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

DEVANT **YVAN LEUPIN**, notaire à Vevey, pour le canton de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

La **COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ**, _____

ici représentée par Alain Grangier, syndic et Pierre-André Dupertuis, secrétaire municipal, qui agissent en vertu d'une décision du conseil communal du 31 octobre 2018 découlant d'un procès-verbal dont une copie certifiée conforme est annexée au présent acte, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____

d'autre part : _____

La **COOPERATIVE LES JARDINS DE LA PAIX** (IDE : CHE-102.428.645) dont le siège est à La Tour-de-Peilz, ici représentée par Madame Sandra Grandjean, administratrice présidente, et Monsieur Jean-Yves Schmidhauser, administrateur vice-président, titulaires de la signature collective à deux ainsi qu'en font foi les inscriptions figurant au Registre du commerce du Canton de Vaud, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

I.- EXPOSE PREALABLE

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

La superficiante va devenir propriétaire de la parcelle désignée comme suit : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5889 La Tour-de-Peilz
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	808
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	
Surface	4'624 m², numérisé
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1018

Désignation de la situation	Chemin des Murs-Blancs 6
Couverture du sol	Bâtiment(s), 463 m ² Place-jardin, 4'161 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 951, 73 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 2188, 219 m ² Garage, N° d'assurance: 2529, 42 m ² Habitation, N° d'assurance : 1926, 106m ² Garage, N° d'assurance: 1'823, 23 m ²



1.1 Les comparants déclarent avoir reçu des extraits complets du registre foncier concernant les immeubles feuillets 806, 808 et 809 de La Tour-de-Peilz. Il est en effet précisé que la superficiante est actuellement propriétaire des immeubles feuillets 808 et 809 et qu'elle est au bénéfice d'un droit d'acquérir l'immeuble feuillet 806. L'immeuble susdésigné résultera respectivement du fractionnement de l'immeuble 809 et du groupement d'une partie de cet immeuble aux immeubles feuillets 806 et 808. Les projets de plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Nicolas Borgeaud, à Vevey, en date du 6 novembre 2019 relatifs aux opérations foncières projetées et déterminant l'assiette du fonds servant telle que définies ci-dessus demeurent ci-annexés. _____

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujéti 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, restrictions dont la superficiaire déclare avoir bonne et suffisante connaissance. ____

La superficiaire déclare s'être suffisamment renseignée auprès des organes compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur le bien-fonds objet du droit de superficie constitué ci-après, connaître la zone dans laquelle est colloqué le dit bien-fonds ainsi que son état d'équipement. _____

Elle décharge la superficiante et le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard ainsi que de toute hypothèque légale occulte éventuelle. _

1.3. La superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle susdésignée feuillet 808, un ou plusieurs bâtiments de haute qualité énergétique affectés principalement à des logements à loyers abordables contrôlés par l'autorité, des logements à loyers modérés ou des logements subventionnés (pour autant que la commune ne soit pas mise à contribution). Une attention particulière sera portée en vue de favoriser une mixité générationnelle dans le respect des buts de la superficiaire. Les bâtiments pourront comprendre également des surfaces d'activités, une place de jeu et un ou des parkings souterrains. _____

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 2882 au Registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera (Vevey). _____

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Art. 1. Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions prévues ci-dessous ne soient pas incorporées à la future parcelle feuillet 808 désignée ci-dessus, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, qui accepte, une servitude de superficie qui sera immatriculée sous feuillet 2882 de la Commune de la Tour-de-Peilz, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. _____

Cette servitude, grève l'entier de la future parcelle feuillet 808 de La Tour-de-Peilz selon le projet de plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Nicolas Borgeaud, à Vevey, le 6 novembre 2019. _____

La superficiante déclare que sous réserve des servitudes inscrites au Registre foncier, 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 parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle ne fait l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. _____

Il est rappelé que la future parcelle feuillet 808 désignée ci-dessus demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public (notamment législation sur les constructions et sur les routes) ou privé (Code rural et foncier ou toute autre restriction mentionnée ou non au Registre foncier). Le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie et dont la superficiaire a connaissance. _____

Il est précisé que ladite parcelle est cédée sans aucune garantie quant aux éventuels défauts actuels ou futurs, quelle que soit l'importance de ceux-ci, y compris pour les défauts liés à une pollution ou à une contamination, voire de la présence de radon ou d'amiante. En conséquence, tous les frais qui pourraient être mis à la charge de la superficiante en vertu de l'article 32 de la Loi sur la protection de l'environnement doivent lui être remboursés. La superficiaire est dès lors privée des garanties prévues par la loi. _____

Art. 2. Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de nonante neuf (99) ans dès le dépôt du présent acte au Registre foncier. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire 5 ans (cinq) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Le silence de la superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier moyennant le paiement de l'indemnité de retour prévue aux articles 17 ou 18 ci-dessous. _____

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 de superficie. _____

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

Art. 3. Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 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.

Art. 4. Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser un ou plusieurs bâtiments de haute qualité énergétique affectés principalement à des logements à loyers abordables contrôlés par l'autorité, des logements à loyers modérés ou des logements subventionnés (pour autant que la Commune ne soit pas mise à contribution). Une attention particulière sera portée en vue de favoriser une mixité générationnelle dans le respect des buts de la superficiaire. Les bâtiments pourront comprendre également des surfaces d'activités, une place de jeu et un ou des parkings souterrains, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique.

La superficiaire s'engage dans ce cadre à déposer une demande de permis de construire des bâtiments d'habitation et de démolir les bâtiments existants d'ici au **31 décembre 2020**.

Il est précisé que la mise à l'enquête devra être conforme aux dispositions légales et réglementaires et ne comporter aucune dérogation, sous réserve de l'accord écrit de la superficiante.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par La Ville de La Tour-de-Peilz, 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. La superficiaire s'engage en outre à ce que les immeubles respectent les exigences de haute qualité énergétique et soient conformes au concept de « Société à 2000 watts ». Pour cela le projet et la construction devront faire preuve de leur qualité par le biais d'un suivi de l'atteinte des objectifs fixés au travers de l'outil Smeo – www.smeo.ch ou d'un autre outil similaire validé par la superficiante.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans (2 ans) dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus.

Nonobstant le cas de l'article 779f du Code civil, au cas où les délais mentionnés ci-dessus ne sont pas respectés en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante peut demander le retour anticipé du fonds grevé du présent droit de superficie par une application analogique de l'article 17 du présent acte, sous réserve de ce qui suit. 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.



Art. 4bis Constructions existantes

Les constructions existantes numéros ECA 1823, 1926, 951, 2188 et 2529 sont cédées gratuitement à la superficiaire. La superficiante s'engage à les transférer libres de bail et de tout occupant au moment du transfert de propriété. En aucun cas elles pourront faire l'objet d'un bail au bénéfice de tiers sans accord préalable avec la superficiante.

Art. 5. Coût des constructions et impenses d'amélioration

La superficiaire fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, 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 au préalable.

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 superficiaire 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.

Art. 5bis Frais de démolition

Les bâtiments ECA 1823, 1926, 951, 2188 et 2529, les serres et autres constructions ou aménagements présents sur la future parcelle 808, au moment de l'octroi du droit de superficie seront démolis et n'ont donc pas de valeur. Les frais inhérents à leur démolition, évacuation et/ou traitement jusqu'à et y compris leur mise en décharge sont intégralement à charge de la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante.

En cas de présence de pollution du sol, la totalité des frais inhérents à une dépollution et un traitement des effluents sont à charge de la superficiaire (cf. article II.-, chiffre 1, alinéa 5 ci-dessus et chiffre 10 ci-dessous).

Art. 6. Montant de la redevance de superficieValeur du terrain

La valeur du terrain est définie sur la base d'un montant de CHF 1'095.- (mille nonante cinq francs) par mètre carré.

La valeur arrondie du terrain est de cinq millions soixante-quatre mille francs (CHF 5'064'000.-).

Taux de la redevance

Tant que durera le droit de superficie, et sous réserve de la période de la rente initiale telle que prévue ci-dessous, la superficiaire devra une redevance annuelle équivalente au taux de rémunération des parts sociales de la coopérative, voté durant l'année en cours, calculée sur la valeur du terrain de cinq millions soixante-

quatre mille francs (CHF 5'064'000.-), mais au minimum cent cinquante-quatre mille francs (CHF 154'000.-) _____

Rente initiale _____

Le montant de la rente initiale est fixé à cent cinquante-quatre mille francs (CHF 154'000.-), calculée *pro rata temporis* dès la délivrance du premier permis d'habiter et pour les cinq premières années du droit de superficie. _____

Indexation et modification _____

La redevance minimum de cent cinquante-quatre mille francs (CHF 154'000.-) pourra être ajustée tous les cinq (5) ans, tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. Le taux d'indexation sera fixé selon l'indice du mois d'octobre précédant le début de la nouvelle période quinquennale dès le 1er janvier suivant et toute indexation fera l'objet d'une décision de la Municipalité. Dans tous les cas, la rente de superficie ne pourra pas être inférieure à cent cinquante-quatre mille francs (CHF 154'000.-). _____

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments en raison d'une augmentation 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. _____

Exigibilité de la rente _____

La redevance sera perçue dès l'obtention du premier permis d'habiter. La redevance sera payable d'avance par semestre civil, soit cinquante pour cent (50%) du montant total les 1^{er} janvier et le solde, soit cinquante pour cent (50%) le 1^{er} juillet de chaque année, la première fois au *prorata temporis*. _____

Garantie _____

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779, lettre i du Code civil suisse, représentant trois redevances annuelles initiales au maximum, soit quatre cent soixante-deux mille francs (CHF 462'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. _____

Cette hypothèque peut être primée par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante pour cent (90%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante s'engage dès lors à postposer son hypothèque après tout droit de gage y relatif. _____

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance. _____

Art. 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 risques à cette dernière, ont lieu le jour du dépôt du présent acte au Registre foncier. _____

Dès cette date, la parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire. _____

B. Responsabilité de la superficiaire _____

Art. 8. Exclusion de la responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiaire 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 de l'article 679 du Code civil suisse.

La superficiaire 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 superficiaire.

Art. 9. Garantie

La superficiaire 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 du droit distinct et permanent.

Art. 10. Sites pollués

La superficiaire déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets, ni au sujet des bâtiments ni au sujet de la parcelle objet du droit distinct et permanent qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, la superficiaire s'engage à relever la superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiaire sur la base de cette disposition. La superficiaire précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics ainsi que les éventuelles conséquences qui en découlent seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiaire.

C. Obligation de la superficiaire**Art. 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 envisagés, sous réserve de l'accord exprès de la superficiaire ;
- b) respecter, dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, les critères de construction stipulés dans l'article II.-, chiffre 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 (art. 17 ci-dessous) ;

- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; _____
- f) 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 ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables au plus tard à l'échéance du droit telle que fixée à l'article II.-, chiffre 2 ci-dessus, respectivement au retour des constructions à la superficiante, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; _____
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 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, d'opérations résultant de la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine, de cession d'une part importante ou de la totalité des parts de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____
- m) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- n) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ; _____
- o) suivre au minimum pendant les trois (3) premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux





éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. Elle réalisera ce suivi via un contrat ad'hoc ou tout autre démarche jugée équivalente, procédera, durant les trois premières années à une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des usagers des immeubles, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergies. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois (3) ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière ; _____

- p) signer dans le cadre de la construction une charte de collaboration entre la superficiante, la superficiaire et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. ____

Art. 12. Modifications _____

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

- modification du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- suppression du contrôle des loyers par l'autorité compétente. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Art. 13. Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte, ce que la superficiaire autorise expressément durant toute la durée du présent droit de superficie. _____

Art. 14. Consultation des documents de la superficiante _____

Pour veiller au respect du présent acte, la superficiaire informe chaque année la superficiante sur les éléments suivants : états locatifs, baux, comptes, ainsi que lors de toute modification des conditions de location, etc., dans les dix (10) jours après l'approbation de ses comptes par son assemblée générale ou à première réquisition de la superficiante. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Art. 15. Cession et transfert économique du droit _____

Sous réserve de l'approbation par la superficiante, 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 sociales de la superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination ou le but de ladite société superficiaire ne soit modifiés. _____

La location de plus de trois (3) mois du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, avec un délai préalable minimum de trois (3) mois, de toute cession, ou location, ou de tout transfert

économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger la mise en œuvre de la médiation prévue à l'article 23 du présent acte, 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. _____

Une reprise in extenso des droits et obligations du présent acte est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. F. Retour des constructions _____

Art. 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, ou de toute législation équivalente future. _____

Art. 17. Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire _____

Dans les cas prévus par le présent acte ou 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 article II., chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit 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 à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur vénale des constructions autorisées, valeur vénale qui sera fixée à dire d'expert conformément à l'article II, chiffre 18 ci-dessous (qui s'appliquera par analogie) et qui sera diminuée pour chaque construction : de trente pour cent (30%) à titre de pénalité. _____

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de l'article II., chiffre 15 ci-dessus et de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article II., chiffre 23 ci-après. _____



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 à la mise en œuvre de la médiation prévue à l'article III, chiffre 23 ci-après. _____

Art. 18. Retour des constructions à l'échéance du droit _____

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 l'immeuble grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude du présent droit distinct et permanent au Registre foncier. _____

En contrepartie, une indemnité sera due à la superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur vénale des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La valeur vénale sera calculée selon la formule suivante : _____

$$\frac{2 \times \text{valeur de rendement} + 1 \times \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction actualisé d'un objet comparable 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 ». La définition de la valeur de rendement est la suivante : valeur locative annuelle capitalisée calculée en divisant par le taux de capitalisation la valeur locative annuelle multipliée par cent (100). Le taux de capitalisation sera déterminé par l'expert à partir des intérêts du capital (soit le taux d'intérêt hypothécaire propre à l'objet, tenant compte du lieu de situation, de la nature de l'objet et des éléments micro- et macro-économiques) et des frais d'exploitation. _____

L'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dires d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits. _____

A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné selon le droit de procédure civile applicable au lieu de situation de l'immeuble. Dans tous les cas, la superficiante renonce à exiger la démolition des constructions. _____

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

III. DIVERS _____

Art. 19. Servitudes à constituer _____

Avec l'accord préalable de la superficiante, la superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. _____

La superficiaire devra requérir préalablement l'accord formel de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire, à défaut ce droit ne pourra être acquis. _____

Art. 20. Autorisation à bien-plaire

Néant.

Art. 21. Publicité

La mise à disposition de la parcelle à des fins publicitaires est prohibée, sauf accord des parties. En cas d'accord, la superficiaire conservera l'exclusivité 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.

Art. 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 superficiaire.

Art. 23. Clause de médiation et for

Tous litiges, différends ou prétentions nés du présent contrat ou se rapportant à celui-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations du contrat ou sa résiliation seront soumis à la médiation conformément au Règlement suisse de médiation commerciale de la Swiss Chambers' Arbitration Institution en vigueur à la date à laquelle la requête de médiation est déposée conformément audit Règlement.

Le siège de la médiation sera La Tour-de-Peilz. Le processus de médiation se déroulera en français.

A défaut d'entente et si la médiation échoue, alors un recours aux juridictions civiles ordinaires sera effectué au for de situation de l'immeuble.

Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Art. 24. Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre n (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Art. 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 consigné par écrit des deux parties, cas échéant par acte authentique si cela s'avère nécessaire du point de vue formel.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

Art. 26. Autres dispositions

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

Les comparants déclarent avoir pris connaissance par le notaire des plans annexés au présent acte et déclarent les approuver.





La superficiaire s'engage à tout mettre en œuvre pour créer juridiquement la future parcelle feuillet 808 de La Tour-de-Peilz désignée ci-dessus comme fonds servant du présent droit de superficie. En ce sens, elle s'engage à _____

- mandater le géomètre de son choix aux fins d'établir des plan et tableau de mutation définitif, _____

- obtenir les autorisations de toutes autorités compétentes, _____

- mandater le notaire de son choix aux fins de procéder aux opérations d'achat de l'immeuble feuillet 806, de fractionnement, de groupement et d'épuration de droits et charges nécessaires, _____

- signer tous documents et plans à ces effets. _____

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

Au sujet de la **coopérative Les Jardins de la Paix**, et après avoir consulté ses livres, l'article 7 alinéa 2 des statuts de la société et sur la base des attestations représentants de la société, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou considérées comme telles au sens de la législation applicable : _____

- détiennent la totalité des parts de la coopérative ; _____
- constituent la totalité des membres du comité ; _____
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70% ; _____

En outre, les représentants de la coopérative Les Jardins de la Paix certifient que cette société n'agit pas à titre fiduciaire pour des personnes à l'étranger. _____

Art. 28 Frais - divers _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, l'éventuel droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévues par les lois en la matière. _____

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficiaire versera sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de cent soixante mille cinq cent huitante-six francs (CHF 160'586.-). Elle s'engage, le cas échéant, à verser tout montant supplémentaire qui serait exigé au titre des impôts précités, dans la mesure où la valeur retenue pour la rente était supérieure. _____

La superficiaire charge toutefois le notaire soussigné de requérir une exonération des droits de mutation d'ici au jour du dépôt du présent acte. En cas d'obtention d'une telle décision, l'engagement de consigner le montant précité deviendra caduc. _____

Art. 29 Délai de dépôt _____

Les comparants donnent mandat au notaire soussigné de déposer le présent acte au Registre foncier dans les quatorze jours suivant la délivrance de manière définitive et immédiatement exécutoire du permis de construire le ou les

bâtiments objet du présent droit de superficie et pour autant que la future parcelle feuillet 808 susdésignée soit formellement inscrite au Registre foncier. _____

Ils s'engagent par conséquent à informer immédiatement par écrit le notaire soussigné. _____

Le présent acte sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ou d'autre, si le permis précité n'est pas obtenu le **31 décembre 2026 au plus tard.** _____

Art. 30 Réquisitions pour le Registre foncier _____

- 1) Constitution d'un droit de superficie en faveur de la coopérative Les Jardins de la Paix, avec immatriculation comme droit distinct et permanent pour une durée de 99 ans dès le dépôt du présent acte au Registre foncier; _____
- 2) Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre n (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ; _____
- 3) Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779, lettre i du Code civil suisse. _____

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

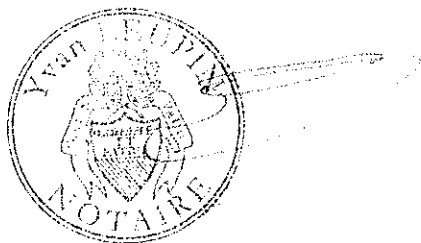
à **LA TOUR-DE-PEILZ, le SIX JANVIER DEUX MILLE VINGT.** _____

Signataires de la minute : Alain Grangier, Pierre-André Dupertuis, Sandra Grandjean, Jean-Yves Schmidhauser et Yvan Leupin, not. _____

Deuxième expédition conforme,

délivrée à COOPERATIVE LES JARDINS DE LA PAIX,

l'atteste :





EXTRAIT

du procès-verbal de la séance du Conseil communal de La Tour-de-Peilz du 31 octobre 2018

Présidence : Mme Sandra Glardon

Préavis municipal N° 13/2018 – Demande de crédit de Fr. 1'750'000.-- pour l'achat de la parcelle N° 806, l'octroi d'un droit de superficie à la coopérative Les Jardins de la Paix et la réponse à la motion de M. Alain Grangier (PLR) « Valorisons nos parcelles communales »

LE CONSEIL COMMUNAL DE LA TOUR-DE-PEILZ

- vu le préavis municipal n° 13/2018,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 1'750'000.-- pour l'achat de la parcelle No 806 et couvrir les frais inhérents, à prélever par le débit du compte No 9123.004.00 « Valorisation Murs-Blancs » ;
2. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.-- accordé par votre Conseil lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 20'000'000.-- ;
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition de la parcelle No 806 pour un montant de Fr. 1'750'000.-- inclus ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement sur une période de 15 ans, soit Fr. 152'000.-- par année, la première fois l'année du versement de la première redevance du DDP ;
5. d'autoriser la Municipalité à modifier les limites cadastrales de la parcelle No 808 en y intégrant une surface supplémentaire approximative de 850 m2 en provenance de la parcelle No 809 et en y intégrant la parcelle No 806 après acquisition ;
6. d'octroyer à la société coopérative d'habitation « Les Jardins de la Paix » un droit de superficie sur la parcelle No 808 (dans ses nouvelles limites) d'une durée de 99 ans pour une rente annuelle fixée sur la base du taux de rémunération des parts sociales, mais à un minimum de 3% de la valeur foncière du terrain ;
7. d'autoriser la Municipalité à signer tout acte en relation avec les conclusions énoncées ci-dessus, de même qu'avec le réaménagement de la servitude de non-bâtir qui grève actuellement la parcelle N° 808 ;
8. de prendre acte que le présent préavis répond à la motion de M. Alain Grangier intitulée « Valorisons nos parcelles communales » et de considérer celui-ci comme réglé.

Ces conclusions sont adoptées à une très large majorité (un avis contraire et trois abstentions).

La Tour-de-Peilz, le 31 octobre 2018

CONSEIL COMMUNAL DE LA TOUR-DE-PEILZ

La Présidente



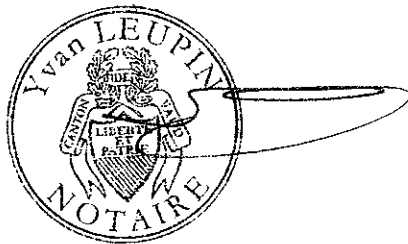
La Secrétaire

Brevet No 1'651.- _____

ATTESTATION DE CONFORMITE

Le soussigné **YVAN LEUPIN**, notaire à Vevey pour le canton de Vaud, atteste que le présent document est la reproduction fidèle et complète de l'extrait du procès-verbal de la séance du 31 octobre 2018 du Conseil communal de La Tour-de-Peilz. _____

VEVEY, le **SIX JANVIER DEUX MILLE VINGT**. _____



District: RIVIERA / PAYS D'ENHAUT

Commune : La Tour-de-Peilz

Tableau de mutation - Projet

Dossier technique : 30°914.03

Dossier Convergence : 347-19-120832

Nouvelle description des parcelles

Feuille de plan	Parcelle	Propriétaire	Nom local Adresse	Nature et désign. des bât.	Vient de la parcelle	No ad hoc	Surface		
							Subdivision m2	par nature totale m2	observations
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1018	808	La Commune de La Tour-de-Peilz	Chemin des Murs-Blancs 6	Habitation, N° 951 Bâtiment, N° 2188 Garage, N° 2529 Habitation, N° 1823 Garage, N° 1823 Jardin Jardin Jardin	806 806 806 809	1	1'888 1'181 1'092	73 219 42 106 23 4'161 4624	
1018	809	La Commune de La Tour-de-Peilz	Chemin de Vassin 27 - 29	Bâtiment, N° 883 Habitation, N° 884 Bâtiment ecclésiastique, N° 885 Jardin		2		35 57 77 21'449 21618	
1018	(2882)	Les Jardins de la Paix, société coopérative d'Habitation	Chemin des Murs-Blancs 6	Habitation, N° 951 Bâtiment, N° 2188 Garage, N° 2529 Habitation, N° 1823 Garage, N° 1823 Jardin Jardin Jardin	806 806 806 809	1	1'888 1'181 1'092	73 219 42 106 23 4'161 4624	

Contrôle de la mutation

Parcelles anciennes										Parcelles nouvelles	
806	808	809								11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1310	2222	1092 21618								4624 21618	808 809
1310	2222	22710								26242	Balance v

Lieu et date: Vevey, le 6 novembre 2019

Le géomètre breveté : Nicolas BORGEAUD

Calcul des surfaces:

(date):

Inscription faite au registre foncier sous no

, le

19

Le conservateur du registre foncier:



PLAN CADASTRAL - MUTATION - PROJET

COMMUNE DE LA TOUR-DE-PELLEZ

Plan n° 1018

Coordonnées cadastrales : 2550002 / 1145205

Zones d'habitation : Zone d'habitation existante et Zone d'habitation de forte densité

Mutualisation avec : Mairie de la Tour-de-Pellez

GEOSOLUTIONS

Versé le 6 novembre 2015

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

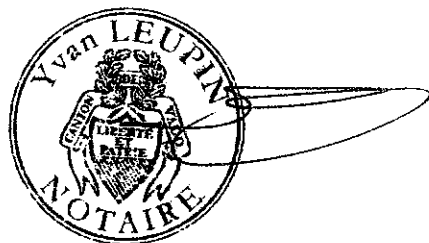
Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Notaire BORDEAUX

Légalisation No 5'361.-

Le soussigné **YVAN LEUPIN**, notaire à Vevey pour le canton de Vaud, atteste l'authenticité des signatures apposées ci-devant à deux reprises en sa présence au nom de **COOPERATIVE LES JARDINS DE LA PAIX**, dont le siège est à La Tour-de-Peilz, par Madame Sandra **GRANDJEAN**, présidente et Monsieur Jean-Yves **SCHMIDHAUSER**, administrateur vice-président de cette société qu'ils engagent par leur signature collective, lesquels ont justifié de leur identité par la présentation de pièces officielles. _____
VEVEY, le **SIX JANVIER DEUX MILLE VINGT**. _____



PHOTOCOPIES CONFORMES AUX ORIGINAUX

L'atteste:

