

DU 16 JANVIER 2014

PROMESSE DE CONSTITUTION D'UN
DROIT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT CHRISTIAN TERRIER, NOTAIRE à Pully, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

la **COMMUNE DE PULLY**, au nom de laquelle agissent valablement M. Gil Reichen, syndic, et M. Philippe Steiner, secrétaire municipal, lesquels produisent un extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal du 30 octobre 2013, pièce qui restera ci-annexée (*annexe 1*), _____

(ci-après : «**le superficiant**»), _____

d'autre part : _____

VAUDOISE VIE, COMPAGNIE D'ASSURANCES SA, société anonyme ayant son siège à Lausanne, CHE-103.577.288, ici représentée par MM. Jean-Daniel Lafely, directeur général adjoint, et Olivier Dessauges, vice-directeur, qui l'engagent valablement par leur signature collective, _____

(ci-après : «**le superficiaire**»). _____

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants exposent ce qui suit : _____

1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après : _____

Numéro d'immeuble	2034	
Surface	14'256 m ² numérisé	
Autre(s) plan(s) :	55	
N° plan :	54	
Désignation de la situation	Chemin de Clair Marin Chemin des Boverattes	
Couverture du sol	Bâtiment(s)	124 m ²
	Pré-champ	14'132 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment agricole, 124 m ² , N° d'assurance : 307	
Estimation fiscale	2'851'000.00 RG96 (04.05.2004)	
Propriété		
Propriété individuelle Pully, la Commune, Pully		
Mentions		
Aucune		
Servitudes		
Aucune		
Charges foncières		
Aucune		
Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)		
Aucune		
Droits de gage immobilier		
Aucune		

* * *

2. La Commune de Pully souhaite mettre en valeur la parcelle précitée et y favoriser la construction de logements d'utilité publique (logements destinés à des familles; logements protégés et/ou adaptés à des personnes à mobilité réduite), en concédant un droit de superficie à un investisseur. _____

À cet effet, la Municipalité a organisé un concours d'investisseur, conformément au *Règlement et cahier des charges*, dont un exemplaire (sans les annexes), signé ce jour par les représentants des parties, demeurera ci-annexé, après avoir été légalisé (*annexe 2*). _____

À l'issue de ce concours, la candidature de VAUDOISE VIE, Compagnie d'Assurances SA a été retenue. _____

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

II. CLAUSES RELATIVES AU DROIT DE SUPERFICIE

Article 1

Objet de la promesse

La Commune de Pully promet de concéder à VAUDOISE VIE, Compagnie d'Assurances SA, qui promet d'acquérir, une servitude personnelle de superficie sur la parcelle 2034 de Pully désignée ci-dessus, conformément aux articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse. _____

Cette servitude grèvera la parcelle susdésignée dans son intégralité. _____

Article 2

Durée

Le présent droit de superficie sera constitué pour une durée de 90 (nonante) ans à compter du jour du dépôt au Registre foncier de l'acte constitutif dudit droit.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Article 3

Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3, et 943 du Code civil suisse ainsi que de l'article 22 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, la servitude précitée, qui aura le caractère d'un droit distinct et permanent, sera immatriculée au Registre foncier comme immeuble.

Article 4

Constructions autorisées et imposées

Le superficiaire sera autorisé et s'engagera à planifier, à édifier et à maintenir sur la parcelle grevée, des constructions qui seront conformes :

- a) au plan directeur localisé et au plan partiel d'affectation en vigueur;
- b) à la *Charte communale de construction* adoptée par la Municipalité de Pully en date du 27 février 2013;
- c) au *Préavis d'intention sur la politique du logement 2012-2019* adopté en date du 8 août 2012 par la Municipalité de Pully à l'intention du Conseil communal;
- d) au *Règlement et cahier des charges* mentionné dans l'exposé préalable (*annexe 2*);
- e) au projet soumis par le superficiaire dans le cadre du concours d'investisseur; une copie des documents N^{os} 6 (*Organisation du candidat*), 8 (*Philosophie, objectifs et processus proposés*), 9 (*Typologies et qualités envisagées pour les bâtiments et les logements*), et 11 (*Planning intentionnel des démarches, des études et de la réalisation du projet*) déposés par le superficiaire, copie signée ce jour par les représentants des parties, demeurera ci-annexée, après avoir été légalisée (*annexe 3*);
- f) au *Plan financier réactualisé* avec un loyer annuel moyen de CHF 280 (deux cent huitante francs) par mètre carré, frais accessoires compris, document dont une copie signée ce jour par les représentants des parties demeurera ci-annexée, après avoir été légalisée (*annexe 4*);
- g) aux engagements pris lors de la séance d'audition du 18 juin 2013, conformément au procès-verbal dont un extrait signé ce jour par les représentants des parties demeurera ci-annexé, après avoir été légalisé (*annexe 5*).

Le superficiaire s'engagera à respecter les critères de construction préconisés par la commune de Pully dans le *Règlement et cahier des charges* mentionné dans l'exposé préalable (*annexe 2*), 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 au moment de la mise en œuvre aucun risque connu pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

Les travaux de construction devront commencer dans le délai de trois mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire, et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeur réservé.

À défaut, le superficiaire pourra demander le retour anticipé du terrain grevé. Le terrain sera rendu tel quel ou dans l'état où il a été mis à disposition, à choix du superficiaire, aucune indemnité n'étant due de part ni d'autre.

Indépendamment de la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon le droit public, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration substantielle des constructions existantes, de même que tout projet de nouvelles constructions nécessitera l'autorisation écrite préalable du superficiaire; celle-ci pourra être accordée pour autant que les lois et règlements en vigueur, ainsi que l'assiette de la servitude de superficie soient respectés.

Les droits des tiers seront réservés, ainsi que les restrictions à la propriété foncière fondées sur le droit public et non mentionnées au registre foncier, telles celles dérivant des plans d'alignement et de dispositions légales et réglementaires fédérales, cantonales et communales en matière de construction.

Article 5

Coût de construction et des impenses

Le superficiaire s'engage à réaliser un projet respectant le coût indiqué dans le *Plan financier réactualisé (annexe 4)*.

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiaire, avec pièces justificatives à l'appui :

- dès l'obtention du permis de construire et avant d'entreprendre la construction, le devis des travaux prévus;
- dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire, ou le cas échéant, les prix forfaitaires convenus avec l'entrepreneur total;
- toutes les autres données permettant de calculer la valeur des constructions selon la méthode préconisée par le superficiaire, soit en particulier le revenu locatif net, le taux de vacance et les charges courantes du propriétaire, de même que les autres variables financières utiles.

En vertu de l'article 642, alinéa 2, du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que celle-ci soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien.

Les installations mobilières aménagées par le superficiaire ou ses locataires qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiaire; en conséquence, elles ne seront pas prises en compte dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6

Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engagera à : —

- a) respecter scrupuleusement les prescriptions de l'article 4 ci-dessus en matière de constructions autorisées et imposées; —
- b) ne pas changer l'affectation des constructions sans l'accord écrit du superficiant et l'obtention de toutes autorisations de droit public requises; —
- c) entretenir constamment et convenablement les constructions, leurs parties intégrantes, leurs abords et les aménagements extérieurs compris dans le périmètre du droit de superficie; —
- d) exploiter les constructions en respectant scrupuleusement le *Règlement et cahier des charges (annexe 2)*, notamment s'agissant de la fixation des loyers (chiffre 6.3) et des conditions d'exploitation (chiffre 6.5), et en se conformant aux règles suivantes : —
 - le superficiaire soumettra l'état locatif initial au superficiant pour approbation; ledit état locatif devra respecter le loyer annuel moyen de CHF 280 (deux cent huitante francs), frais accessoires compris, conformément au *Plan financier réactualisé (annexe 4)*. —
 - les logements seront prioritairement destinés aux familles pulliérans ou aux personnes exerçant une activité sur le territoire communal; —
 - la première mise en location et le choix des locataires auront lieu sous forme de souscription organisée conjointement par le superficiaire et le superficiant, qui veillera à ce que les conditions d'attribution soient respectées; —
 - ultérieurement, le superficiant sera en droit d'imposer les locataires sur vingt pour-cent des logements du site, étant entendu que les candidats proposés par le superficiant devront répondre aux critères de solvabilité du superficiaire; —
 - les articles 4 à 8 de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux seront applicables à tous les baux. —
- e) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du droit de superficie, cas de force majeur réservé; —
- f) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article 9 ci-après, toute cession ou tout transfert économique du droit de superficie, soit notamment en cas de passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apport à une société ou à une autre personne morale, de reprise de biens, de fusion, de cession de l'entier ou d'une part importante des parts sociales ou des actions, étant toutefois entendu que le superficiant ne s'opposera pas à une cession ou à un transfert économique du droit de superficie en faveur d'une entité relevant du groupe Vaudoise Assurances; —
- g) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incomberont en vertu de l'acte constitutif du droit de superficie; —
- h) ne pas grever le droit de superficie de gages sans l'autorisation préalable du superficiant; —
- i) ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie, ni une propriété par étages; —

- j) payer ponctuellement la redevance prévue à l'article 11 ci-dessous; _____
- k) disposer en tout temps d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. _____

Article 7

Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du droit de superficie, notamment de celles stipulées à l'article 6, le superficiant pourra, après deux mises en demeure par notification recommandée enjoignant au superficiaire de mettre fin à son comportement fautif dans un délai de trois mois au moins lors de chaque mise en demeure, provoquer le retour anticipé des constructions, en demandant le transfert du droit à son nom. _____

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des aménagements extérieurs. Cette indemnité ne sera pas supérieure au coût initial (réel ou, le cas échéant, forfaitaire) des travaux assumés par le superficiaire (article 5 ci-dessus), sans indexation, diminué : —

- de trente pour-cent (30 %) de cette somme à titre de pénalité; _____
- de la moins-value de vétusté, fixée à un et demi pour-cent (1,5 %) l'an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. _____

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux éventuellement opérés par le superficiaire. _____

En cas de désaccord entre les parties quant au montant de l'indemnité due, le Tribunal arbitral prévu à l'article 28 ci-après statuera. _____

Le superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 9 ci-dessous. _____

Article 8

Retour de la construction en cas d'extinction du droit

Si, à l'expiration de la durée convenue, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée. _____

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire, dans le délai d'une année au plus dès l'expiration du droit de superficie, une indemnité équitable tenant compte de l'ancienneté des constructions et de leur état d'entretien. _____

En cas de désaccord entre les parties quant au montant de l'indemnité due, le Tribunal arbitral prévu à l'article 28 ci-après statuera. _____

Article 9

Cession ou transfert économique du droit

Le présent droit de superficie sera cessible et transmissible. _____

Le superficiant devra être informé, par acte écrit notifié sous pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique ou juridique projeté par le superficiaire. _____

Cet avis comprendra des indications suffisantes sur les clauses et le prix de la cession ou du transfert. _____

Le superficiant pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert 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 ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte, notamment à l'article 6 ci-dessus, ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci; _____
- d) s'il n'offre pas, pour le superficiant, un intérêt équivalant à celui que représente le superficiaire; _____
- e) s'il est probable qu'il acquiert le droit à des fins spéculatives. _____

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 28 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte authentique de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. _____

Les dispositions du présent article sont également applicables en cas de cession ou de transfert de la présente promesse avant la constitution du droit de superficie. –

Toutefois, il est ici rappelé que le superficiant ne s'opposera pas à une cession ou à un transfert économique du droit de superficie en faveur d'une entité relevant du groupe Vaudoise Assurances. _____

Article 10

Droit de préemption

En vertu de l'article 682, deuxième alinéa, du Code civil suisse, le superficiant jouit d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie, sauf s'il s'agit d'une entité relevant du groupe Vaudoise Assurances. Le superficiaire disposera quant à lui du droit de préemption légal à l'encontre de tout tiers acquéreur de la parcelle. _____

En cas d'exercice du droit de préemption par le superficiant, le prix à payer par lui sera déterminé selon l'article 8 de la présente convention. En cas d'exercice du droit de préemption par le superficiaire, le prix convenu avec le tiers acquéreur de la parcelle grevée sera déterminant. _____

Article 11

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle de : _____

CINQ CENT CINQUANTE-SIX MILLE FRANCS

(CHF 556'000).

La redevance sera adaptée avec effet au premier janvier de chaque année à l'évolution de la valeur de rendement des constructions, valeur déterminée conformément aux indications figurant dans le *Plan financier réactualisé (annexe 4)*, le taux de capi-

talisation (TC) et le taux de rente (RDDP) restant fixes durant toute la durée du droit de superficie. La valeur de rendement de référence sera celle déterminée lors de la première mise en location. Aucune adaptation de la redevance ne pourra intervenir en dessous du montant initial. —————

Le paiement de la redevance interviendra le premier janvier de chaque année. La première redevance sera due *pro rata temporis* lors de la mise en location de chaque étape, en tenant compte de la part que cette étape représente par rapport à l'ensemble du projet. —————

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant pour le montant de trois annuités, savoir un million six cent soixante-huit mille francs (CHF 1'668'000), afin de garantir le paiement de la redevance. —

Article 12

Prise de possession

La prise de possession du terrain grevé aura lieu le jour de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie. —————

Article 13

État juridique et matériel

La parcelle grevée sera mise à disposition dans son état actuel, que le superficiaire déclare bien connaître. Elle sera libre de gage immobilier, d'annotation, de bail, d'usufruit et de tout occupant. —————

Le superficiant certifiera que la parcelle grevée n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués et qu'il n'a pas connaissance d'atteintes quelconques à l'environnement. Il répondra vis-à-vis du superficiaire de toute mesure d'investigation, de surveillance et d'assainissement rendue nécessaire par une éventuelle pollution ou contamination du sol préexistante à la prise de possession. Les parties confirment que leur attention a été attirée par le notaire soussigné sur la législation en matière de protection de l'environnement ainsi que sur les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique en matière de protection contre le radon. Aucune mesure de radon ni vérification de la présence éventuelle d'autres substances nuisibles à la santé n'ayant été effectuée, le superficiaire déchargera le superficiant de toute responsabilité à cet égard. Le superficiaire a en outre connaissance du fait que la parcelle grevée est comprise dans un périmètre de protection des eaux. —————

Le superficiant s'affranchira de toute garantie quelconque pour les défauts matériels éventuels et le superficiaire acceptera d'y renoncer. L'article 199 du Code des obligations reste toutefois réservé. Les parties confirment avoir été dûment informées de la portée de l'exclusion de garantie par les soins du notaire soussigné. —————

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires aux rapports de bon voisinage avec les propriétaires des parcelles voisines et la Commune de Pully. —————

Article 14

Relations avec les tiers

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que celles découlant des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires (articles 58 et suivants du Code des obligations). —————

Le superficiaire décharge expressément le superficiant de toute responsabilité de ce chef.

Le superficiaire répondra de même, à l'égard de tiers, de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 684 du Code civil suisse.

Article 15

Droit de contrôle

Moyennant préavis adressé au superficiaire, le superficiant se réserve le droit d'inspecter ou de faire inspecter périodiquement les lieux.

Par ailleurs, le superficiant pourra obtenir en tout temps un état locatif des immeubles construits en vertu du présent droit de superficie.

Article 16

Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison du droit de superficie et des ouvrages exécutés en vertu de ce droit seront à la charge du superficiaire.

Article 17

Modifications légales

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

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

Article 18

Autres dispositions

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

Article 19

Inscription de clauses spéciales

Conformément aux dispositions de l'article 779b, alinéa 2, du Code civil suisse, les clauses contractuelles suivantes feront l'objet d'une annotation au Registre foncier :

- a) conditions spéciales quant à l'indemnité en cas de retour (articles 5, 7, 8 et 28);
- b) dispositions contractuelles relatives aux obligations du superficiaire (article 6);
- c) modification du droit de préemption légal du superficiant (article 10);
- d) rentes du droit de superficie (article 11).

III. CLAUSES SPÉCIALES

Article 20

Condition suspensive

Les parties soumettent la constitution du droit de superficie objet de la présente promesse à la condition suspensive de l'entrée en force du ou des permis de construire ainsi que de toutes autres autorisations nécessaires à la réalisation des constructions autorisées et imposées (article 4 ci-dessus).

Article 21

Concours d'architecture

Le superficiaire organisera un concours d'architecture sur invitation destiné à choisir un projet de construction; le concours devra être achevé et le projet lauréat désigné dans les sept mois dès la signature de la présente promesse.

Le superficiaire soumettra préalablement le règlement du concours qu'il établira ainsi que la liste des mandataires, pour approbation, à la Municipalité de Pully, qui se déterminera dans un délai de vingt jours au maximum dès réception du règlement, faute de quoi ledit règlement sera réputé accepté.

Trois membres de la Municipalité de Pully, le Chef du Service de l'urbanisme, ainsi que le Chef de la Direction des domaines, gérances et sports, au moins, feront partie du jury du concours d'architecture précité.

Article 22

Permis de construire

Dès le concours adjudgé, le superficiaire effectuera avec diligence toutes démarches utiles à l'obtention du ou des permis de construire nécessaires.

En toute hypothèse, le dépôt du dossier pour obtenir l'autorisation de construire devra intervenir dans les treize mois dès la signature de la présente promesse.

Dit permis devra entrer en force dans l'année qui suivra le dépôt de la demande; si des oppositions devaient être formées et/ou des procédures de recours engagées, ce délai sera prolongé de plein droit jusqu'à l'entrée en force de la décision y relative.

La Municipalité de Pully s'engage à transmettre au superficiaire toutes les informations et tous les documents utiles à la mise en œuvre de ce qui précède et à concourir aux démarches pour lesquelles sa participation est requise.

Toutes ces démarches seront menées aux frais exclusifs du superficiaire.

Pour le cas où le permis de construire ne serait octroyé qu'avec des conditions ou des charges qui conduiraient à des modifications substantielles du projet envisagé dans le présent acte, les parties s'engagent à refléter de bonne foi ces modifications dans l'acte constitutif du droit de superficie.

Article 23

Signature de l'acte constitutif du droit de superficie

Échéance – Mise en demeure

Chaque partie pourra exiger la signature de l'acte constitutif du droit de superficie, par lettre recommandée adressée à l'autre partie, moyennant un préavis de soixante jours, dès l'avènement de la condition fixée à l'article 20 ci-dessus (*échéance*). —

Article 24

Garantie bancaire

Lors de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie, le superficiaire remettra au superficiant une garantie d'une durée de deux ans, renouvelable au besoin d'année en année, couvrant l'ensemble de ses engagements à concurrence d'un montant total de deux millions de francs (CHF 2'000'000). Cette garantie sera émise par une banque ayant son siège en Suisse. —

La garantie initiale de CHF 200'000 sera restituée simultanément au superficiaire. —

La nouvelle garantie sera intégralement libérée dès l'octroi du permis d'habiter les logements construits sur la parcelle grevée. —

Article 25

Peine conventionnelle

Les parties stipulent une peine conventionnelle de deux cent mille francs (CHF 200'000) pour le cas d'inexécution de la présente promesse par le superficiaire à la date fixée conformément à l'article 23 ci-dessus. —

Cette peine est convenue au sens de l'article 160 alinéa 2 du Code des obligations, le superficiant pouvant demander soit qu'à la fois le contrat soit exécuté et la peine acquittée, soit que seule la peine conventionnelle soit payée. —

Article 26

Caducité

Au cas où le concours d'architecture ne serait pas organisé en bonne et due forme dans le délai prévu et aussi longtemps que cette démarche n'aura pas été engagée, le superficiant sera en tout temps en droit de se départir de la présente promesse si le superficiaire ne donne pas suite à une mise en demeure dans les trente jours. —

Au cas où la demande de permis de construire ne serait pas présentée en bonne et due forme dans le délai prévu et aussi longtemps que cette démarche n'aura pas été engagée, le superficiant sera en tout temps en droit de se départir de la présente promesse si le superficiaire ne donne pas suite à une mise en demeure dans les trente jours. —

Dans l'un et l'autre cas susmentionnés, la peine conventionnelle prévue à l'article 25 ci-dessus sera exigible à titre de dédit. La peine conventionnelle sera également exigible dans l'hypothèse où le superficiaire ne poursuivrait pas régulièrement les démarches du concours d'architecture ou de mise à l'enquête jusqu'à l'issue de celles-ci. —

Le présent contrat sera en outre caduc s'il n'est pas exécuté et qu'aucune des parties ne fait dresser un constat de carence dans les six mois qui suivront l'échéance prévue ci-dessus (article 23). —

Il sera également caduc si l'autorisation de construire n'était pas délivrée à titre définitif et exécutoire dans l'année qui suivra le dépôt de la demande, ou dans les deux ans suivant le dépôt si des oppositions devaient être formées et/ou des procédures de recours engagées.

Dans les cas de caducité envisagés aux alinéas 4 et 5 ci-dessus, les parties se trouveront déliées de toute obligation réciproque et la garantie bancaire initiale sera restituée immédiatement au superficiaire.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Article 27

LFAIE

La société VAUDOISE VIE, Compagnie d'Assurances SA n'est pas assujettie au régime de l'autorisation prévu par la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger.

Article 28

Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué et statuant conformément aux dispositions en la matière du Code fédéral de procédure civile.

Le siège est fixé à Pully.

Le nombre d'arbitres est fixé à trois. Les parties désigneront chacune un arbitre et les arbitres choisis par les parties désigneront un tiers en qualité d'arbitre président. Si les arbitres désignés par les parties ne peuvent s'entendre sur le choix de l'arbitre président, ce dernier sera nommé par l'autorité judiciaire prévue à l'article 362 du Code fédéral de procédure civile, à savoir le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (article 47 du Code de droit privé judiciaire vaudois).

Dans la mesure où la loi et la jurisprudence le permettent, ce tribunal tranchera sans recours aux tribunaux ordinaires.

Article 29

Frais

Les frais de la présente promesse, de l'acte constitutif du droit de superficie et des inscriptions au Registre foncier, ainsi que les droits de mutation, seront supportés par le superficiaire.

Le montant nécessaire à la couverture de ces frais sera consigné par le superficiaire en mains du notaire soussigné préalablement à la signature de l'acte constitutif du droit de superficie.

Article 30

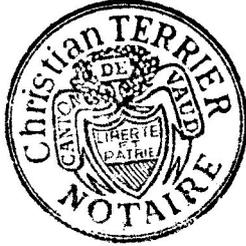
Annexes

Les dispositions essentielles des documents annexés au présent acte ont été lues par le notaire aux représentants des parties, qui les ont approuvées.

DONT ACTE fait et passé à Pully, ce SEIZE JANVIER DEUX MILLE QUATORZE. Après lecture par le notaire et approbation, les représentants des comparants ont signé avec le notaire. _____

La minute est signée par : Gil Reichen – Philippe Steiner – Jean-Daniel Laffely – Olivier Dessauges – Christian Terrier, not. _____

Copie libre de l'acte signé établie par :



Christian Terrier

DU 29 NOVEMBRE 2016

AVENANT À
PROMESSE DE CONSTITUTION D'UN
DROIT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT CHRISTIAN TERRIER, NOTAIRE à Pully, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

la **COMMUNE DE PULLY**, au nom de laquelle agissent valablement M. Gil Reichen, syndic, et M. Philippe Steiner, secrétaire municipal, _____

(ci-après : «**le superficiant**»), _____

d'autre part : _____

VAUDOISE VIE, COMPAGNIE D'ASSURANCES SA, société anonyme ayant son siège à Lausanne, CHE-103.577.288, ici représentée par MM. Jean-Daniel Laf-fely, directeur général adjoint, et Olivier Dessauges, chef de division Immobilier, qui l'engagent valablement par leur signature collective, _____

(ci-après : «**le superficiaire**»). _____

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants rappellent que, le 16 janvier 2014, ils ont conclu, sous N° 5521 des minutes du notaire soussigné, une *Promesse de constitution d'un droit de superficie* portant sur la parcelle 2034 de Pully. _____

Le cinquième alinéa de l'article 26 dudit acte était rédigé comme suit : _____

Il [le présent contrat] sera également caduc si l'autorisation de construire n'était pas délivrée à titre définitif et exécutoire dans l'année qui suivra le dépôt de la demande, ou dans les deux ans suivant le dépôt si des oppositions devaient être formées et/ou des procédures de recours engagées. _____

Il est apparu que cette disposition était partiellement en contradiction avec la volonté des parties, telle qu'exprimée au troisième alinéa de l'article 22 de l'acte, soit : —

Dit permis devra entrer en force dans l'année qui suivra le dépôt de la demande; si des oppositions devaient être formées et/ou des procédures de recours engagées, ce délai sera prolongé de plein droit jusqu'à l'entrée en force de la décision y relative. —

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

II. MODIFICATION DE LA PROMESSE

L'article 26, alinéa 5, de la *Promesse de constitution d'un droit de superficie* du 16 janvier 2014 est modifié comme suit : —

Il [le présent contrat] sera également caduc si l'autorisation de construire n'était pas délivrée à titre définitif et exécutoire dans l'année qui suivra le dépôt de la demande. Cependant, si des oppositions devaient être formées et/ou des procédures de recours engagées, le présent contrat ne deviendra caduc que dans l'éventualité de l'entrée en force d'une décision refusant l'autorisation de construire sollicitée. —

Les parties confirment purement et simplement toutes les autres dispositions de l'acte susmentionné. —

La clause d'arbitrage (article 28) et celle relative aux frais (article 29) sont également applicables au présent avenant. —

DONT ACTE fait et passé à Pully, ce VINGT-NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE SEIZE. Après lecture par le notaire et approbation, les représentants des comparants ont signé avec le notaire. —

La minute est signée par : Gil Reichen – Philippe Steiner – Jean-Daniel Laffely – Olivier Dessauges – Christian Terrier, not. —

Copie libre de l'acte signé établie par :



Christian Terrier

ACTE CONSTITUTIF
DE
DROIT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT CHRISTIAN TERRIER, NOTAIRE à Pully, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

la **COMMUNE DE PULLY**, au nom de laquelle agissent valablement M. Gil Reichen, syndic, et M. Philippe Steiner, secrétaire municipal, lesquels produisent un extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal du ..., pièce qui restera ci-annexée (*annexe 1*), _____

(ci-après : «**le superficiant**»), _____

d'autre part : _____

VAUDOISE VIE, COMPAGNIE D'ASSURANCES SA, société anonyme ayant son siège à Lausanne, CHE-103.577.288, ici représentée par MM. Jean-Daniel Lafely, directeur général adjoint, et Olivier Dessauges, chef de division Immobilier, qui l'engagent valablement par leur signature collective, _____

(ci-après : «**le superficiaire**»). _____

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants exposent ce qui suit : _____

1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après : _____

Bien-fonds Pully/2034

Commune politique
Numéro d'immeuble
Surface

136 Pully
2034

14'256 m² numérisé

Autre(s) plan(s) :	55	
N° plan :	54	
Désignation de la situation	Chemin de Clair Marin Chemin des Boverattes	
Couverture du sol	Bâtiment(s)	124 m ²
	Pré-champ	14'132 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment agricole, 124 m ² , N° d'assurance : 307	
Estimation fiscale	2'851'000.00 RG96 (04.05.2004)	

Propriété

Propriété individuelle
Pully, la Commune, Pully

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

* * *

2. La Commune de Pully souhaite mettre en valeur la parcelle précitée et y favoriser la construction de logements d'utilité publique (logements destinés à des familles; logements protégés et/ou adaptés à des personnes à mobilité réduite), en concédant un droit de superficie à un investisseur. _____

À cet effet, la Municipalité a organisé un concours d'investisseur, conformément au *Règlement et cahier des charges*, dont un exemplaire (sans les annexes), signé le 16 janvier 2014 par les représentants des parties, est joint à la minute N° 5521 du notaire soussigné et dont une copie vidimée restera ci-annexée (*annexe 2*). _____

À l'issue de ce concours, la candidature de VAUDOISE VIE, Compagnie d'Assurances SA a été retenue. _____

3. Dans ce contexte, les comparants ont signé en date du 16 janvier 2014, sous N° 5521 des minutes du notaire soussigné, une *Promesse de constitution d'un droit de superficie*, puis, sous N° 6196 des minutes du même notaire, un *Avenant à Promesse de constitution d'un droit de superficie*. _____

La promesse conclue par les parties était soumise à la condition suspensive de l'entrée en force du ou des permis de construire ainsi que de toutes autres autorisations nécessaires à la réalisation des constructions autorisées et imposées. _____

Le permis de construire requis, avec toutes les autorisations nécessaires, est entré en force le _____

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

II. SERVITUDE DE SUPERFICIE ET DROIT DISTINCT ET PERMANENT

Article 1

Constitution de servitude de superficie

La Commune de Pully déclare concéder à VAUDOISE VIE, Compagnie d'Assurances SA, qui acquiert, une servitude personnelle de superficie sur la parcelle 2034 de Pully désignée ci-dessus, conformément aux articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

Cette servitude grève la parcelle susdésignée dans son intégralité.

Article 2

Durée

Le présent droit de superficie est accordé pour une durée de 90 (nonante) ans à compter du jour du dépôt au Registre foncier du présent acte.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Article 3

Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3, et 943 du Code civil suisse ainsi que de l'article 22 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, la servitude précitée, qui a le caractère d'un droit distinct et permanent, est immatriculée au Registre foncier comme immeuble.

Article 4

Constructions autorisées et imposées

Le superficiaire est autorisé et s'engage à édifier et à maintenir sur la parcelle grevée, des constructions qui seront conformes :

- a) au plan directeur localisé et au plan partiel d'affectation en vigueur;
- b) à la *Charte communale de construction* adoptée par la Municipalité de Pully en date du 27 février 2013;
- c) au *Préavis d'intention sur la politique du logement 2012-2019* adopté en date du 8 août 2012 par la Municipalité de Pully à l'intention du Conseil communal;
- d) au *Règlement et cahier des charges* mentionné dans l'exposé préalable (*annexe 2*);
- e) au projet soumis par le superficiaire dans le cadre du concours d'investisseur; une copie des documents N^{os} 6 (*Organisation du candidat*), 8 (*Philosophie, objectifs et processus proposés*), 9 (*Typologies et qualités envisagées pour les bâtiments et les logements*), et 11 (*Planning intentionnel des démarches, des études et de la réalisation du projet*) déposés par le superficiaire, copie signée le 16 janvier 2014 par les représentants des parties, est jointe à la minute N^o 5521 du notaire soussigné; une copie vidimée desdits documents restera ci-annexée (*annexe 3*);

- f) au *Plan financier réactualisé* avec un loyer annuel moyen de CHF 280 (deux cent huitante francs) par mètre carré, frais accessoires compris, document dont une copie signée le 16 janvier 2014 par les représentants des parties, est jointe à la minute N° 5521 du notaire soussigné; une copie vidimée dudit document restera ci-annexée (*annexe 4*); _____
- g) aux engagements pris lors de la séance d'audition du 18 juin 2013, conformément au procès-verbal dont un extrait, signé le 16 janvier 2014 par les représentants des parties, est joint à la minute N° 5521 du notaire soussigné et dont une copie vidimée restera ci-annexée (*annexe 5*). _____

Le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la commune de Pully dans le *Règlement et cahier des charges* mentionné dans l'exposé préalable (*annexe 2*), 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 au moment de la mise en œuvre aucun risque connu pour la santé et ayant un faible impact environnemental. _____

Les travaux de construction devront commencer dans le délai de trois mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et de la décision du Conseil communal octroyant le droit de superficie, et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé. _____

À défaut, le superficiant pourra demander le retour anticipé du terrain grevé. Le terrain sera rendu tel quel ou dans l'état où il a été mis à disposition, à choix du superficiant, aucune indemnité n'étant due de part ni d'autre. _____

Indépendamment de la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon le droit public, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration substantielle des constructions existantes, de même que tout projet de nouvelles constructions nécessitera l'autorisation écrite préalable du superficiant; celle-ci pourra être accordée pour autant que les lois et règlements en vigueur, ainsi que l'assiette de la servitude de superficie soient respectés. _____

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions à la propriété foncière fondées sur le droit public et non mentionnées au registre foncier, telles celles dérivant des plans d'alignement et de dispositions légales et réglementaires fédérales, cantonales et communales en matière de construction. _____

Article 5

Coût de construction et des impenses

Le superficiaire s'engage à réaliser un projet respectant le coût indiqué dans le *Plan financier réactualisé* (*annexe 4*). _____

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui : _____

- avant d'entreprendre la construction, le devis des travaux prévus; _____
- dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant, ou le cas échéant, les prix forfaitaires convenus avec l'entrepreneur total; _____
- toutes les autres données permettant de calculer la valeur des constructions selon la méthode préconisée par le superficiant, soit en particulier le revenu locatif net, le taux

de vacance et les charges courantes du propriétaire, de même que les autres variables financières utiles.

En vertu de l'article 642, alinéa 2, du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que celle-ci soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien.

Les installations mobilières aménagées par le superficiaire ou ses locataires qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant; en conséquence, elles ne seront pas prises en compte dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6

Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engagera à :

- a) respecter scrupuleusement les prescriptions de l'article 4 ci-dessus en matière de constructions autorisées et imposées;
- b) ne pas changer l'affectation des constructions sans l'accord écrit du superficiant et l'obtention de toutes autorisations de droit public requises;
- c) entretenir constamment et convenablement les constructions, leurs parties intégrantes, leurs abords et les aménagements extérieurs compris dans le périmètre du droit de superficie;
- d) exploiter les constructions en respectant scrupuleusement le *Règlement et cahier des charges (annexe 2)*, notamment s'agissant de la fixation des loyers (chiffre 6.3) et des conditions d'exploitation (chiffre 6.5), et en se conformant aux règles suivantes :
 - le superficiaire soumettra l'état locatif initial au superficiant pour approbation; ledit état locatif devra respecter le loyer annuel moyen de CHF 280 (deux cent huitante francs) par mètre carré, frais accessoires compris, excepté les frais de chauffage, d'eau chaude et les taxes publiques, conformément au *Plan financier réactualisé (annexe 4)*.
 - les logements seront prioritairement destinés aux familles résidant à Pully, aux personnes exerçant une activité sur le territoire communal ou aux personnes qui ont moins de 30 ans et ont précédemment résidé pendant au moins 10 ans sur le territoire de la Ville de Pully;
 - la première mise en location et le choix des locataires auront lieu sous forme de souscription organisée conjointement par le superficiaire et le superficiant, qui veillera à ce que les conditions d'attribution soient respectées;
 - ultérieurement, le superficiant sera en droit d'imposer les locataires sur vingt pour-cent de chaque typologie de logements du site, étant entendu que les candidats proposés par le superficiant devront répondre aux critères de solvabilité du superficiaire; le superficiant sera consulté lors de toute vacance d'appartements;

- les articles 4 à 8 de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux seront applicables à tous les baux; _____
- e) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du droit de superficie, cas de force majeur réservé; _____
- f) soumettre à l'approbation préalable du superficiel, conformément à l'article 9 ci-après, toute cession ou tout transfert économique du droit de superficie, soit notamment en cas de passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apport à une société ou à une autre personne morale, de reprise de biens, de fusion, de cession de l'entier ou d'une part importante des parts sociales ou des actions, étant toutefois entendu que le superficiel ne s'opposera pas à une cession ou à un transfert économique du droit de superficie en faveur d'une entité relevant du groupe Vaudoise Assurances; _____
- g) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte; _____
- h) ne pas grever le droit de superficie de gages sans l'autorisation préalable du superficiel; _____
- i) ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie, ni une propriété par étages; _____
- j) payer ponctuellement la redevance prévue à l'article 11 ci-dessous; _____
- k) disposer en tout temps d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. _____

Article 7

Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiel

En cas de violation grave par le superficiel des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du droit de superficie, notamment de celles stipulées à l'article 6, le superficiel pourra, après deux mises en demeure par notification recommandée enjoignant au superficiel de mettre fin à son comportement fautif dans un délai de trois mois au moins lors de chaque mise en demeure, provoquer le retour anticipé des constructions, en demandant le transfert du droit à son nom. _____

Si le superficiel exerce ce droit, il versera au superficiel une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des aménagements extérieurs. Cette indemnité ne sera pas supérieure au coût initial (réel ou, le cas échéant, forfaitaire) des travaux assumés par le superficiel (article 5 ci-dessus), sans indexation, diminué : —

- de trente pour-cent (30 %) de cette somme à titre de pénalité; _____
- de la moins-value de vétusté, fixée à un et demi pour-cent (1,5 %) l'an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. _____

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux éventuellement opérés par le superficiel. _____

En cas de désaccord entre les parties quant au montant de l'indemnité due, le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 ci-après statuera. _____

Le superficiel pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de

la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 9 ci-dessous. _____

Article 8

Retour de la construction en cas d'extinction du droit

Si, à l'expiration de la durée convenue, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée. _____

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire, dans le délai d'une année au plus dès l'expiration du droit de superficie, une indemnité équitable tenant compte de l'ancienneté des constructions et de leur état d'entretien. _____

En cas de désaccord entre les parties quant au montant de l'indemnité due, le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 ci-après statuera. _____

Article 9

Cession ou transfert économique du droit

Le présent droit de superficie est cessible et transmissible. _____

Le superficiant sera informé, par acte écrit notifié sous pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique ou juridique projeté par le superficiaire. Cet avis comprendra des indications suffisantes sur les clauses et le prix de la cession ou du transfert. _____

Le superficiant pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert 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 ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte, notamment à l'article 6 ci-dessus, ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci; _____
- d) s'il n'offre pas, pour le superficiant, un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire; _____
- e) s'il est probable qu'il acquiert le droit à des fins spéculatives. _____

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte authentique de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. _____

Toutefois, il est ici rappelé que le superficiant ne s'opposera pas à une cession ou à un transfert économique du droit de superficie en faveur d'une entité relevant du groupe Vaudoise Assurances. _____

Article 10

Droit de préemption

En vertu de l'article 682, deuxième alinéa, du Code civil suisse, le superficiant jouit d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie,

sauf s'il s'agit d'une entité relevant du groupe Vaudoise Assurances. Le superficiaire disposera quant à lui du droit de préemption légal à l'encontre de tout tiers acquéreur de la parcelle.

En cas d'exercice du droit de préemption par le superficiant, le prix à payer par lui sera déterminé selon l'article 8 de la présente convention. En cas d'exercice du droit de préemption par le superficiaire, le prix convenu avec le tiers acquéreur de la parcelle grevée sera déterminant.

Article 11

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle de :

CINQ CENT CINQUANTE-SIX MILLE FRANCS

(CHF 556'000).

La redevance sera adaptée avec effet au premier janvier de chaque année à l'évolution de la valeur de rendement des constructions, valeur déterminée conformément aux indications figurant dans le *Plan financier réactualisé (annexe 4)*, le taux de capitalisation (TC) et le taux de rente (RDDP) restant fixes durant toute la durée du droit de superficie. La valeur de rendement de référence sera celle déterminée lors de la première mise en location. Aucune adaptation de la redevance ne pourra intervenir en dessous du montant initial.

Le paiement de la redevance interviendra le premier janvier de chaque année. La première redevance sera due *pro rata temporis* lors de la mise en location de chaque étape, en tenant compte de la part que cette étape représente par rapport à l'ensemble du projet.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant pour le montant de trois annuités, savoir un million six cent soixante-huit mille francs (CHF 1'668'000), afin de garantir le paiement de la redevance.

Article 12

Prise de possession

La prise de possession du terrain grevé a lieu immédiatement.

Article 13

État juridique et matériel

La parcelle grevée est mise à disposition dans son état actuel, que le superficiaire déclare bien connaître. Elle est libre de gage immobilier, d'annotation, de bail, d'usufruit et de tout occupant.

Le superficiant certifie que la parcelle grevée n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués et qu'il n'a pas connaissance d'atteintes quelconques à l'environnement. Il répond vis-à-vis du superficiaire de toute mesure d'investigation, de surveillance et d'assainissement rendue nécessaire par une éventuelle pollution ou contamination du sol préexistante à la prise de possession. Les parties confirment que leur attention a été attirée par le notaire soussigné sur la législation en matière de protection de l'environnement ainsi que sur les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique en matière de protection contre le radon. Aucune mesure de radon ni vérification de la présence éventuelle d'autres substances nuisibles à la santé n'ayant été effectuée, le superficiaire dé-

charge le superficiant de toute responsabilité à cet égard. Le superficiaire a en outre connaissance du fait que la parcelle grevée est comprise dans un périmètre de protection des eaux.

Le superficiant s'affranchit de toute garantie quelconque pour les défauts matériels éventuels et le superficiaire accepte d'y renoncer. L'article 199 du Code des obligations reste toutefois réservé. Les parties confirment avoir été dûment informées de la portée de l'exclusion de garantie par les soins du notaire soussigné.

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires aux rapports de bon voisinage avec les propriétaires des parcelles voisines et la Commune de Pully.

Article 14

Relations avec les tiers

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que celles découlant des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires (articles 58 et suivants du Code des obligations).

Le superficiaire décharge expressément le superficiant de toute responsabilité de ce chef.

Le superficiaire répond de même, à l'égard de tiers, de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 684 du Code civil suisse.

Article 15

Droit de contrôle

Moyennant préavis adressé au superficiaire, le superficiant se réserve le droit d'inspecter ou de faire inspecter périodiquement les lieux.

Par ailleurs, le superficiant pourra obtenir en tout temps un état locatif des immeubles construits en vertu du présent droit de superficie.

Article 16

Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison du droit de superficie et des ouvrages exécutés en vertu de ce droit seront à la charge du superficiaire.

Article 17

Modifications légales

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

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

Article 18

Autres dispositions

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

Article 19

Inscription de clauses spéciales

Conformément aux dispositions de l'article 779b, alinéa 2, du Code civil suisse, les clauses contractuelles suivantes feront l'objet d'une annotation au Registre foncier : —

- a) conditions spéciales quant à l'indemnité en cas de retour (articles 5, 7, 8 et 23); —
- b) dispositions contractuelles relatives aux obligations du superficiaire (article 6); —
- c) modification du droit de préemption légal du superficiant (article 10); —
- d) rentes du droit de superficie (article 11). —

III. SERVITUDE D'USAGE

Article 20

Constitution de servitude d'usage d'abri de protection civile (PC)

Les parties conviennent de constituer une servitude personnelle d'*usage d'abri de protection civile (PC) avec droit accessoire d'accès à pied et avec tous véhicules*, conformément aux dispositions qui suivent : —

Bénéficiaire : la Commune de Pully. —

Fonds servants : la parcelle 2034 de Pully ainsi que le droit distinct et permanent de superficie constitué dans le présent acte. —

Assiette : selon le plan spécial dressé en date du 7 avril 2017 par Pierre Bonjour, ingénieur-géomètre officiel, à Pully, plan qui sera déposé au Registre foncier avec la copie du présent acte. —

Exercice : la bénéficiaire est autorisée à utiliser en tant qu'abri de protection civile (PC), notamment mais pas exclusivement en faveur des occupants des bâtiments construits sur la parcelle 2034 de Pully, dans le sous-sol du bâtiment A1 à construire sur ladite parcelle, la surface délimitée par un liseré de couleur orange sur le plan. —

À titre accessoire, la servitude comprend le droit d'accéder à l'abri par les cheminements figurés en beige foncé (accès extérieur) et en beige clair (accès intérieur). L'accès se fait à pied et, pour ce qui est du cheminement principal, également au moyen de tous véhicules adaptés. —

Sous réserve des emplacements destinés à recevoir les installations propres à l'abri, le propriétaire du bâtiment aura, en temps normal, le libre usage de la surface grevée de la servitude. Si toutefois les autorités compétentes en matière de protection civile devaient le requérir, l'ensemble de la surface devra être libéré dans les 24 heures de tout aménagement, de tout véhicule et de tout autre contenu étrangers à l'usage en tant qu'abri de protection civile. —

Par ailleurs, la surface grevée de la servitude sera aménagée de telle manière que l'aménagement, les contrôles, l'entretien et la réparation des installations de protec-

tion civile demeurent possibles en tout temps. Aucune modification des lieux ne sera entreprise sans l'autorisation préalable de la bénéficiaire.

Moyennant préavis de 24 heures au propriétaire du bâtiment, les autorités de protection civile, les autorités et le personnel de la bénéficiaire ainsi que les dirigeants et employés des entreprises chargées des travaux d'aménagement, de contrôle, d'entretien et de réparation des installations de protection civile sont autorisés à pénétrer en tout temps dans la surface grevée de la servitude.

Frais : la construction et l'aménagement de l'abri et des accès incombent à raison de 55 % au propriétaire des constructions dans lequel se situe l'abri (part correspondant aux 250 places obligatoires pour le projet de construction) et de 45 % à la bénéficiaire (part correspondant à 200 places supplémentaires qui seront financées par les contributions de remplacement cantonales et communales). Le propriétaire des constructions réalisera l'ensemble des travaux. Une convention séparée est signée à cet effet entre parties.

Les frais d'entretien, de réparation et de contrôle de l'abri, des accès et des installations de protection civile se répartiront dans les mêmes proportions.

La bénéficiaire répondra en outre de tous dommages causés au bâtiment ou aux équipements propres de celui-ci ainsi qu'aux voies d'accès dans le cadre de l'exercice de la présente servitude. Pour sa part, le propriétaire du bâtiment répondra de tous dommages causés aux installations de protection civile par les usagers de la surface grevée de la servitude en dehors des périodes de réquisition en tant qu'abri de protection civile.

Divers : la présente servitude est constituée pour une durée indéterminée; elle est incessible.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Article 21

Garantie bancaire

Le superficiaire remet séance tenante au superficiant une garantie d'une durée de deux ans, renouvelable au besoin d'année en année, couvrant l'ensemble de ses engagements à concurrence d'un montant total de deux millions de francs (CHF 2'000'000). Cette garantie est émise par la banque

La garantie initiale de CHF 200'000 est restituée simultanément au superficiaire.

La nouvelle garantie sera intégralement libérée dès l'octroi du permis d'habiter les logements construits sur la parcelle grevée.

Article 22

LFAIE

La société VAUDOISE VIE, Compagnie d'Assurances SA n'est pas assujettie au régime de l'autorisation prévu par la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger.

Article 23

Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué et statuant conformément aux dispositions en la matière du Code fédéral de procédure civile.

Le siège est fixé à Pully.

Le nombre d'arbitres est fixé à trois. Les parties désigneront chacune un arbitre et les arbitres choisis par les parties désigneront un tiers en qualité d'arbitre président. Si les arbitres désignés par les parties ne peuvent s'entendre sur le choix de l'arbitre président, ce dernier sera nommé par l'autorité judiciaire prévue à l'article 362 du Code fédéral de procédure civile, à savoir le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (article 47 du Code de droit privé judiciaire vaudois).

Dans la mesure où la loi et la jurisprudence le permettent, ce tribunal tranchera sans recours aux tribunaux ordinaires.

Article 24

Frais

Les frais de la promesse antérieure, du présent acte et des inscriptions au Registre foncier, ainsi que les droits de mutation, seront supportés par le superficiaire.

Le montant nécessaire à la couverture de ces frais a été consigné par le superficiaire en mains du notaire soussigné.

Article 25

Annexes

Les dispositions essentielles des documents annexés au présent acte ont été lues par le notaire aux représentants des parties, qui les ont approuvées.

En outre, les comparants ont pris connaissance du plan de servitude susmentionné par les soins du notaire et l'ont approuvé.

V. RÉQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER

1. Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent; durée : 90 ans.

2. Annotations :

- conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie;
- superficie : rente et autres dispositions contractuelles;
- modification du droit de préemption légal du superficiaire.

3. Hypothèque légale.

4. Servitude d'usage d'abri de protection civile (PC) avec droit accessoire d'accès à pied et avec tous véhicules.

DONT ACTE fait et passé à Pully, ce ... DEUX MILLE DIX-SEPT. Après lecture par le notaire et approbation, les représentants des comparants ont signé avec le notaire.

PLAN CADASTRAL - SERVITUDE

Mensuration semi-numérique numérisée

Registre foncier n°

COMMUNE DE PULLY

Plan n° 1055

Echelle 1:500

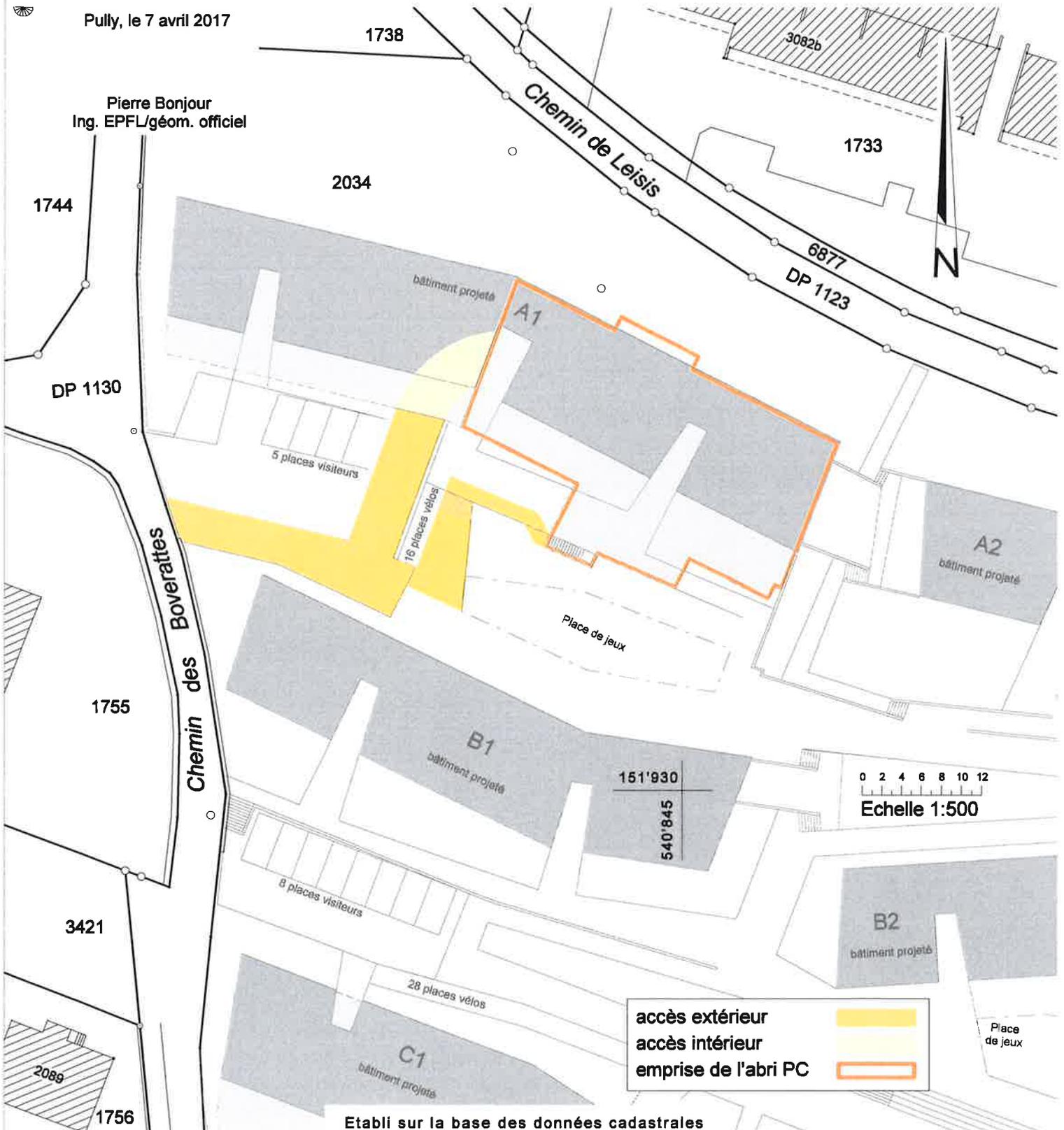
PROJET

ACCÈS À L'ABRI PC PUBLIC

Coord. moy. : 540'925 / 151'980

Pully, le 7 avril 2017

Pierre Bonjour
Ing. EPFL/géom. officiel



Etabli sur la base des données cadastrales

Pierre Bonjour Ing EPFL-SIA/géomètre officiel, ch. Anciens-Moulins 2A, 1009 Pully, tél. 021/729.80.75

