

RECONDUCTION ET MODIFICATION
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 : _____

LOGEMENT IDÉAL - SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE, société coopérative ayant son siège à Lausanne, CHE-101.746.261, ici représentée par ..., 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/2188

Commune politique	136 Pully	
Numéro d'immeuble	2188	
Surface		1'444 m ² numérisé
N° plan :	46	

Désignation de la situation	Chemin du Montillier 7	
Couverture du sol	Bâtiment(s)	308 m ²
	Jardin	1'136 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 308 m ² , N° d'assurance : 2501	
Estimation fiscale	465'000.00 2007 (21.05.2008)	

Propriété

Propriété individuelle
Pully, la Commune, Pully

Mentions

Aucune

Servitudes

21.09.1911 007-173953	(C) Zone/quartier : interdiction de certaines industries ID.007-2004/001326
21.09.1911 007-173953	(D) Zone/quartier : interdiction de certaines industries ID.007-2004/001326
24.07.1958 007-291227.I.	(C) DDP Superficie jusqu'au 30.06.2018 ID.007-2002/003474 en faveur de DDP Pully 136/2189
29.12.1961 007-313780	(D) Passage à pied et canalisations quelconques ID.007-2004/001719
09.07.2001 007-2001/2829/0	(C) Passage à pied ID.007-2004/001339
09.07.2001 007-2001/2829/0	(D) Passage à pied ID.007-2004/001339
09.07.2001 007-2001/2829/0	(C) Usage de place de parc extérieure ID.007-2004/001340

Charges foncières

Aucune

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

30.03.2006 007-2006/1611/0 Expropriation fédérale ID.007-2006/002642

Droits de gage immobilier

Aucune

* * *

2. Le superficiaire est le titulaire, sur la parcelle 2188 précitée, du droit de superficie distinct et permanent désigné ci-après : _____

Droit distinct et permanent Pully/2189

Commune politique	136 Pully	
Numéro d'immeuble	2189	
DDP	24.07.1958 007-291227.I.	(D) DDP Superficie jusqu'au 30.06.2018 ID.007-2002/003474 à la charge de B-F Pully 136/2188
Surface	731 m ² numérisé	
N° plan :	46	
Désignation de la situation	Chemin du Montillier 7	
Couverture du sol	Bâtiment(s)	308 m ²
	Place-jardin	423 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 308 m ² , N° d'assurance : 2501	
Estimation fiscale	1'050'000.00 1996	

Propriété

Propriété individuelle
Logement idéal - Société coopérative, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobilier

12.09.1958 007-291970	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 480'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10 %, ID.007-2002/003695, Droit de gage individuel
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* * *

3. Les parties souhaitent reconduire le droit de superficie susdésigné, tout en étendant sa surface et en le soumettant à de nouvelles modalités. _____

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

II. DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Article 1

Objet du droit

La Commune de Pully déclare reconduire en faveur de Logement idéal - Société coopérative, qui accepte, _____

la servitude personnelle de superficie inscrite sur la parcelle 2188 de Pully désignée ci-dessus, conformément aux articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est étendue à toute la surface de la parcelle 2188. _____

Le superficiaire devra cependant respecter les servitudes de passage à pied ID.007-2004/001339 et d'usage de place de parc extérieure ID.007-2004/001340, dont l'assiette se situe sur la surface supplémentaire à laquelle le droit de superficie est étendu. En ce sens, la servitude de superficie ID.007-2002/003474 est postposée aux servitudes ID.007-2004/001339 et ID.007-2004/001340. _____

Article 2

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 demeurera inscrite au Registre foncier comme droit distinct et permanent (parcelle 2189). _____

Article 3

Durée

Le présent droit de superficie est reconduit pour une durée de soixante (60) ans à compter du 1^{er} juillet 2018, soit jusqu'au 30 juin 2078. _____

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

Article 4

Constructions autorisées

Le superficiaire est autorisé à maintenir sur le terrain grevé l'habitation N° d'assurance 2501, à la rénover, à la transformer et à l'agrandir, en respectant les dispositions du plan général d'affectation de la commune de Pully ainsi que les autres lois et règlements en vigueur dans la zone. _____

Indépendamment de la procédure ordinaire d'autorisation de construire selon le droit public, tout projet de rénovation, transformation et agrandissement substantiel de

la construction existante, de même que tout projet de nouvelle construction nécessitera l'autorisation écrite préalable du superficiel; celle-ci pourra être accordée pour autant que les lois et règlements en vigueur soient respectés. _____

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public et le droit privé non mentionnées au Registre foncier. _____

Il est rappelé que la parcelle 2188 reste grevée et favorisée des servitudes énumérées dans l'état des droits et charges (chiffre 1 de l'exposé préalable). _____

Article 5

Coût de construction et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiel, ce dernier fera connaître au superficiel, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux de rénovation, transformation et agrandissement, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration. _____

Sont considérées comme parties intégrantes, au sens de l'article 642, alinéa 2, du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que celles-ci soient détériorées ou altérées. _____

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

Article 6

Obligations du superficiel

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

- a) entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie; _____
- b) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 11 ci-dessous; _____
- c) soumettre à l'approbation préalable du superficiel, conformément à l'article 9 ci-dessous, 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; _____
- d) ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie, ni une propriété par étages; _____
- e) respecter les loyers maximaux déterminés dans l'arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL, article 4) ou, le cas échéant, les loyers plus élevés admis dans la Directive fixant les conditions d'attribution des logements de la Ville de Pully (article 2); _____
- f) attribuer prioritairement les logements vacants aux candidats qui sont domiciliés depuis deux ans dans la Ville de Pully ou qui sont employés de la Ville de Pully. _____

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 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 22 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.

Les constructions seront rendues libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressées aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée au moment du transfert du droit.

Article 8

Retour des constructions 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 22 ci-après statuera.

Article 9

Cessibilité 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 22 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. _____

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire du droit de superficie. _____

Article 10

Droit de préemption

En vertu de l'article 682, alinéa 2, du Code civil suisse, le superficiant jouit d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie et le superficiaire jouit du même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds. _____

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

À partir du 1^{er} juillet 2018 et tant que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle de **vingt mille cinq cents francs (CHF 20'500)**. _____

Le paiement de la redevance interviendra le premier juillet de chaque année. —

La redevance sera indexée tous les cinq ans, la première fois le 1^{er} juillet 2023, sur l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de référence sera celui du 1^{er} juillet 2018. Ledit indice sera comparé à celui qui sera en vigueur à la fin du mois précédant chaque indexation. _____

Conformément à l'article 779i du Code civil suisse, le superficiaire consent à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant pour le montant de soixante et un mille cinq cents francs (CHF 61'500), afin de garantir le paiement de la redevance. _____

Article 12

Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a d'ores et déjà eu lieu pour ce qui est de l'assiette initiale du droit de superficie. Pour la surface supplémentaire à laquelle la servitude est étendue, l'entrée en possession a lieu immédiatement.

Article 13

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 14

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 du bâtiment construit en vertu du présent droit de superficie.

Article 15

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 16

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 17

Autres dispositions

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

Article 18

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 22); —
 - 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. DISPOSITIONS FINALES

Article 19

Autres accords

Les comparants confirment ici, pour autant que de besoin, l'abrogation de toute autre convention et de tout autre accord, écrit ou oral, intervenu entre eux en relation avec le présent droit de superficie, à savoir notamment la Convention du 17 juillet 1958 réglant l'octroi de subsides pour des logements en faveur de personnes à ressources limitées. —

Le superficiaire a également pris note de l'abrogation du Règlement communal pour l'octroi de subsides pour les loyers d'appartements de familles à ressources limitées, ainsi que de tout cautionnement donné par la Commune de Pully en faveur du créancier hypothécaire du superficiaire. —

Article 20

LFAIE

Au sujet de Logement idéal - Société coopérative, le notaire soussigné certifie, pour l'avoir vérifié personnellement, que plus des deux tiers des associés, tous les membres de l'administration et les créanciers des fonds remboursables pour plus de septante pour cent sont des personnes de nationalité suisse et/ou des personnes au bénéfice d'un permis C ou d'un permis B de type CE/AELE domiciliées en Suisse. —

Les administrateurs comparants de la société précitée certifient en outre que celle-ci n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger ou soumises au régime de l'autorisation conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger. —

Article 21

Cédule hypothécaire

Le superficiaire consent aux opérations du présent acte en sa qualité de porteur de la cédule hypothécaire ID.007-2002/003695. —

Ou consentement du créancier hypothécaire si le titre est engagé

Article 22

Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du pré-

sent 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 23

Frais

Les frais du présent acte et de son inscription au Registre foncier, ainsi que les droits de mutation, sont supportés par le superficiaire. _____

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

IV. RÉQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER

1. Prolongation au 30 juin 2048 de servitude de superficie immatriculée comme droit distinct et permanent. _____

2. Postposition. _____

3. Hypothèque légale. _____

4. Annotations : _____

- conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, –
- superficie : rentes et autres dispositions contractuelles. _____
- modification du droit de préemption légal du superficiant. _____

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