

----- **ACTE DE CONSTITUTION DE DROIT DE
SUPERFICIE ET DE SERVITUDES A TERME** -----

Par devant Martin HABS, notaire à Lausanne, -----

----- se présentent : -----

d'une part : -----

La **Commune de Pully**, représentée par Gil **REICHEN**,
Syndic, et Philippe **STEINER**, Secrétaire municipal, qui l'engagent valablement sur
la base du Préavis municipal numéro •, approuvé par décision du Conseil communal
de Pully le •, conformément à l'article 4 de la loi du 28 février 1956 sur les communes
(LC). Un extrait certifié conforme du procès-verbal du Conseil communal de Pully est
annexé au présent acte. -----

ci-après « *la superficiante* » ; -----

et, d'autre part : -----

CODHA Coopérative de l'habitat associatif (CHE-
103.837.555), société coopérative ayant son siège à Genève et pour adresse 1205
Genève, chemin du 23 Août 7, valablement représentée par Guillaume **KÄSER**, de
Dardagny, à Genève et par (•), de (•), à (•), qui l'engagent valablement par leur
signature collective à deux ; -----

ci-après « *la superficiaire* ». -----

Les comparants exposent préalablement ce qui suit. -----

Exposé préalable -----

1. La Commune de Pully est propriétaire individuelle de la
parcelle 1271 de Pully, laquelle est actuellement désignée comme suit au registre
foncier : -----

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5590 Pully
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1271
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH907445698308
Surface	2'876 m ² , numérisé
Mutation	17.08.2004 007-2004/4443/0 Expropriation , au DP : 122 m2
Autre(s) plan(s):	
No plan:	33
Désignation de la situation	Avenue des Cerisiers Avenue des Deux-Ponts
Couverture du sol	Forêt, 539 m ² Place-jardin, 2'337 m ²

Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillelet de dépendance		
Estimation fiscale	354'000.00	RG94

Propriété

Propriété individuelle
Pully, la Commune, Pully 01.07.1974 007-376606 Expropriation

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

19.02.1932 007-167382	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2004/004558 EREID: CH57270000000152329678
19.02.1932 007-167383	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/004559 EREID: CH57270000000152329779
22.12.1933 007-167384	(C) Canalisation(s) Introduction d'égouts ID.007-2004/004560 EREID: CH57270000000152329880
07.02.1939 007-183777.I	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/004561 EREID: CH57270000000152329981

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

2. La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au registre foncier, notamment celles qui résultent des lois et règlements en matière de police des constructions, d'aménagement du territoire, de protection des eaux, de la loi sur les routes et du Code rural et foncier ou qui ressortent du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF) dont un extrait daté de ce jour, signé par les comparants, est annexé au présent acte. -----

3. CODHA Coopérative de l'habitat associatif confirme être en possession d'une copie de l'extrait de la parcelle 1271 de Pully susdésignée, de l'exercice des servitudes, ainsi que des plans cadastraux, et confirme en avoir connaissance en tous points. -----

4. Adhérant au projet de CODHA Coopérative de l'habitat associatif de construire un bâtiment, qui comprendra des logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique conformément à l'article 27 de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), des locaux destinés aux travaux manuels (ateliers) et un parking pour l'usage des locataires, la

Commune de Pully entend lui concéder, sur une portion de la parcelle 1271 de Pully, un droit de superficie distinct et permanent (DDP), lequel prendra en compte les caractéristiques particulières de l'activité de la coopérative et les contraintes imposées à des logements reconnus d'utilité publique. -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit. ---

I. Droit de superficie : -----

1. Constitution d'une servitude de superficie -----

La Commune de Pully constitue, en faveur de CODHA Coopérative de l'habitat associatif, qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779a à 779l du Code civil suisse (CC). -

Cette servitude grèvera une surface totale 1'681 m² (mille six cent huitante-et-un mètres carrés) environ de la parcelle 1271 de Pully désignée ci-dessus, selon un plan spécial et tableau de mutation établis en date du (●), par (●), à (●), lesquels font l'objet d'une vérification technique numéro (●). Ces plan et tableau de mutation ont été approuvés par la Municipalité de la Commune de Pully en date du (●). Ils seront déposés en original au registre foncier à l'appui du présent acte. Des copies signées par les parties qui les approuvent, sont annexés au présent acte. -

2. Durée -----

Le droit de superficie est accordé par la superficiante pour une durée de 99 (nonante-neuf) ans à compter de l'inscription au journal du registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. -----

Toute demande de prolongation du droit de superficie devra être formulée par la superficiaire et notifiée à la superficiante au plus tard 5 (cinq) ans avant l'échéance du droit. La superficiante s'engage à se prononcer dans les 3 mois qui suivront la demande de prolongation faite par la superficiaire. -----

3. Cessibilité, transmissibilité et conditions de la cessibilité -----

Le présent droit de superficie est cessible et transmissible, sous réserve : -----

- de l'approbation de la superficiante ; -----

- du droit de préemption légal de la superficiante. -----

La Commune de Pully devra être informée par lettre recommandée de toute cession ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 (deux) mois dès réception de l'avis : -----

a) Si le cessionnaire n'est pas solvable ; -----

b) S'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;-----

c) Si le cessionnaire poursuit un but différent de la superficiaire, spécialement quant à l'affectation du bâtiment exclusivement à des logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique conformément à l'article 27 LPPPL, des locaux destinés aux travaux manuels (ateliers) et un parking pour l'usage des locataires ;-----

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.

L'acte de cession ou de transfert économique du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les cocontractants le signent.

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu au chiffre 18 ci-dessous décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

La superficiaire informera sans délai la superficiante de toute location, respectivement sous-location, de tout ou d'une partie importante du droit de superficie. Les superficiaires sont responsables envers la superficiante du respect des règles édictées sous lettres a) à d) ci-devant par tout locataire respectivement sous locataire. -----

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout nouvel ayant-droit du droit de superficie. ----

4. Immatriculation au Registre foncier – dépôt à terme

1. En application des articles 655, 779, alinéa 3, et 943 CC, le droit de superficie constitué ci-dessus sera immatriculé comme immeuble au registre foncier, à titre de droit distinct et permanent, en propriété individuelle, en faveur de CODHA Coopérative de l'habitat associatif. -----

2.1. L'inscription au registre foncier du droit de superficie et son immatriculation interviendront à la requête de la partie la plus diligente aussitôt que CODHA Coopérative de l'habitat associatif aura obtenu pour son projet de construction un permis de construire, définitif et exécutoire, tout de droit de recours échu. Dans l'hypothèse où CODHA Coopérative de l'habitat associatif n'obtient pas ledit permis de construire, définitif et exécutoire, le [date], le présent acte sera caduc et les parties seront déliées de toute obligation, sous réserve des frais qui en résultent et qui seront à la charge de CODHA Coopérative de l'habitat associatif. -----

2.2. Les parties informeront par écrit le notaire soussigné de

l'obtention par CODHA Coopérative de l'habitat associatif du permis de construire, définitive et exécutoire, tout droit de recours échu. Ce dernier, ou l'un de ses associés en les personnes de Gabriel Cottier et Alain Légeret, est irrévocablement chargé par les parties de déposer au registre foncier le présent acte dans un délai de quinze jours ouvrables dès réception de cette information. -----

3. Une Mention : « mutation de projet (abornement différé art. 126 ORF) » sera inscrite au Registre foncier sur la nouvelle parcelle DDP (●) de Pully.

5. Constitution d'une PPE sur le droit de superficie --

Aucune propriété par étages (PPE) ne pourra être érigée sur l'assiette du droit de superficie sans l'accord exprès de la superficiante. -----

6. Constructions autorisées -----

1. La superficiante s'engage à construire, puis à mettre en location, sur la portion de la parcelle 1271 de Pully grevée du droit de superficie un bâtiment, qui comprendra des logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique conformément à l'article 27 LPPPL, des locaux destinés aux travaux manuels (ateliers) et un parking pour l'usage des locataires. -----

2. La construction de ce bâtiment et des aménagements sera conforme aux normes et règlements de la SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes) en vigueur pour ce type d'ouvrage et aux plans des constructions et aménagements, approuvés par les autorités compétentes, ainsi qu'aux conditions et charges figurant dans le permis de construire. -----

3. Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de Pully. -----

4. La superficiante s'engage à entreprendre sans délai et sans discontinuité les démarches nécessaires à l'obtention dans les meilleurs délais d'un permis de construire définitif et exécutoire, tout recours échu, autorisant la construction du bâtiment décrits sous chiffre II/6.1 ci-dessus. -----

5. Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, rappelée sous chiffre I/3. -----

7. Obligations de la superficiante -----

1. Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiante s'engage à : -----

a) Réaliser les travaux de construction et d'aménagement dans les règles de l'art, conformément à un projet permettant d'assurer la viabilité économique de la mise en location d'un bâtiment qui comprendra des logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique conformément à l'article 27 LPPPL, des

locaux destinés aux travaux manuels (ateliers) et un parking pour l'usage des locataires ; -----

b) Ne pas changer la vocation du bâtiment sans l'accord de la superficiante ; -----

c) Entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes, ainsi que les aménagements. Les travaux d'entretien et de réparation des constructions seront effectués en temps utile par la superficiante, de manière à en maintenir constamment la valeur ; -----

d) Payer ponctuellement la rente convenue au chiffre II/8 ci-dessous ; -----

e) Faire en sorte que l'occupation des logements du bâtiment ne soit pas interrompue durablement, cas de force majeure réservés;-----

f) Maintenir une activité d'habitation dans les constructions objet du droit de superficie ;-----

g) Supporter tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation des constructions du présent acte conformément à l'article 58 du Code des Obligations et dans les limites de cette disposition ; ----

h) Soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément au chiffre II/3 ci-dessus, toute cession du droit ou tout transfert économique de celui-ci 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 fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions de l'un ou l'autre des superficiants ou des copropriétaires ; -----

i) Informer sans délai la superficiante de toute location ou sous-location totale ou d'une part importante par la superficiante ;-----

j) Ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. -----

2. La superficiante prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume également toute responsabilité de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du fonds grevé, pour ce qui a trait au terrain grevé du droit de superficie. -----

3. La superficiante s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiante éventuel. -----

4. La superficiante déclare avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause. -----

5. La superficiante s'engage à disposer d'une couverture

d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

8. Rente -----

1. Le droit de superficie est accordé à titre onéreux à la superficiariaire. -----

2. La superficiariaire sera astreinte à payer une rente à la Commune de Pully dès le jour de la mise en location du premier logement. Cette rente est calculée de la manière suivante :-----

- Fondées sur la valeur foncière du sol établies d'un commun accord au montant de CHF 600.- par mètre carré de surface de plancher constructible, les parties conviennent d'une rente annuelle constituant 4 % (quatre pourcent) de cette valeur. La surface de plancher constructible étant de 1'100 m² (mille cent mètres carrés), la rente annuelle sera donc de CHF 26'400.- (vingt-six mille quatre cents francs) ;-----

- La parties décident expressément d'indexer cette rente à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). L'indexation a lieu tous les cinq ans au 1^{er} janvier, pour la première fois le 1^{er} janvier 2029, sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre de l'année précédente, l'indice de référence étant celui de janvier 2024 ;-----

- La constitution du présent droit de superficie en faveur de la superficiariaire a pour but la construction, puis la location, de logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique, des locaux destinés aux travaux manuels (ateliers) et un parking pour l'usage des locataires, caractéristique que la Commune de Pully souhaite prendre en compte dans le cadre des conditions du droit de superficie. Dès lors, la superficiariaire a la faculté de demander à la superficiante un ajustement du taux de la rente si la législation applicable aux logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique devait l'empêcher d'adapter les loyers de manière à lui permettre ainsi de maintenir un équilibre financier et pour autant qu'aucune autre solution ne lui permette de servir la rente calculée conformément à ce qui précède.-----

3. La rente déterminée selon ce qui précède est payable annuellement dans les trente jours suivant la réception de la facture, émise par la superficiante, et pour la première fois dans le courant du mois de janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle aura eu lieu la mise en location du premier logement et ainsi de suite jusqu'à l'échéance. La superficiante facturera (facture conforme à la TVA) le montant de la rente.-----

En cas de retard du paiement d'une rente annuelle variable, il sera dû par la superficiaire un intérêt de retard de [•] pour cent (%) l'an. -----

9. Retour des constructions en cas d'extinction du droit de superficie à l'échéance -----

A l'échéance du présent droit de superficie ou ultérieurement si le droit de superficie a été prolongé, la construction érigée sur l'immeuble grevé fera retour au propriétaire du fonds servant et en deviendra partie intégrante, moyennant application de modalités convenues entre les deux parties. La superficiaire s'engage à donner son accord à la radiation de la servitude de superficie au registre foncier. -----

L'indemnité équitable prévue à l'article 779d du Code civil sera calculée sur la valeur de rendement des constructions. A défaut d'entente, cette indemnité équitable sera fixée par le Tribunal arbitral prévu au chiffre 18 ci-dessous, en tenant compte, notamment de la nature spécifique de la construction et de son intérêt d'usage pour la superficiante. -----

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu au chiffre 18 ci-dessous. -----

10. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations de la superficiaire -----

Si la superficiaire viole gravement ou de manière réitérée ses obligations contractuelles, notamment celles stipulées sous chiffre 7 ci-dessus, la superficiante pourra se départir du présent contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé de la construction moyennant un délai d'avertissement d'un an.

Ce retour anticipé interviendra après :-----

- suivant le cas, notification à la superficiaire, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de 1 an, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure ;

- dans tous les cas, notification à la superficiaire, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de 12 mois. -----

Si la superficiante exerce ce droit, elle versera à la superficiaire une indemnité équitable au sens de l'article 779g du Code civil suisse.

A défaut d'entente, cette indemnité équitable sera fixée par le Tribunal arbitral prévu au chiffre 18 ci-dessous, en tenant compte, notamment, de

la nature spécifique de la construction et de son intérêt d'usage pour la superficiante.

La superficiante pourra s'opposer au retour anticipé des constructions, dans les 6 mois suivant la notification de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté, accordée à la Commune de Pully, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites au chiffre 4 ci-dessus. -----

Si la superficiante tombe en faillite, la Commune de Pully pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre sa part aux constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue ci-dessus. -----

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu au chiffre 18 ci-dessous. -----

11. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public -----

La Commune de Pully aura la faculté d'exiger la radiation au registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de 5 ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation, pour cause d'intérêt public, entrée en force. -----

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise du 25 novembre 1974 sur l'expropriation pour cause d'intérêt public (LE). -----

12. Droit de préemption -----

Conformément à l'article 682, alinéa 2, CC, la superficiante bénéficiera d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie. En revanche, la superficiante ne bénéficiera pas du même droit de préemption contre tout tiers acquéreur de la parcelle grevée. -----

13. Divers -----

1. L'entrée en jouissance, la prise de possession, le transfert des profits et des risques à la superficiante du terrain objet du droit de superficie interviendront au jour de l'inscription du droit de superficie au registre foncier. A compter de cette date, tous impôts, taxes et contributions quelconques afférents au droit de superficie seront à la charge de la superficiante. -----

2. Le terrain objet du droit de superficie est mis à disposition de la superficiante dans son état actuel, dont cette dernière a parfaitement

connaissance, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au registre foncier. En dérogation aux dispositions des articles 197 et suivants du Code des obligations, la superficiante ne fournit aucune garantie. La superficiaire déclare avoir été informée par le notaire soussigné de la portée des dispositions du présent chapitre. Elle se sait ainsi privée des actions rédhibitoire (annulation du contrat), en réduction du prix et/ou en dommages et intérêts. -----

3. Le terrain objet du droit de superficie sera transféré à la superficiaire libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de tout bail à loyer ou à ferme. -----

14. Sites pollués - dioxine - radon -----

1. La superficiante confirme qu'elle n'a pas connaissance de charges d'assainissement. À sa connaissance, le terrain n'est pas pollué. En particulier, la parcelle de base 1271 de Pully sur laquelle est érigée le présent droit de superficie n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués selon l'extrait du guichet cartographique cantonal (consultation à la date du • 2024), dont un exemplaire signé par les comparants est annexé au présent acte. Par conséquent, la présente constitution de droit de superficie n'est pas soumise à autorisation au sens de l'article 32d^{bis} de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE).

2. La parcelle 1271 de Pully se situe dans le « périmètre d'analyses en cas de mouvement de matériaux terreux » déterminant pour la pollution des sols aux dioxines (consultation à la date du • 2024), plan signé par les parties et annexé au présent acte. La superficiante déclare, qu'au jour de la conclusion du présent acte, il n'a pas connaissance de charges d'assainissement à ce titre. La superficiaire déclare néanmoins savoir que des investigations sur les sols (prélèvements et analyses en laboratoires) pourraient devoir être réalisées afin de déterminer la nécessité d'un assainissement, notamment en cas de projet de construction ou de transformation et que les coûts liés aux investigations et à l'assainissement devront être pris en charge par elle. La superficiaire décharge la superficiante de toute responsabilité de ce chef. -----

3. La parcelle de base 1271 de Pully se trouve dans une zone qui présente une probabilité de dépassement estimée à 3 % (trois pour cent) de la valeur de référence fixée à 300 becquerels/mètres cubes (m³) pour la concentration de radon dans les bâtiments, selon la carte du radon en Suisse établie par l'Office fédéral de la santé publique. Il n'existe cependant pas de mesures qui auraient été faites sur la parcelle objet du présent acte. La superficiaire connaît la loi, la

problématique et les voies légales. De même, la superficiaire a connaissance du fait qu'ils peuvent s'informer de manière circonstanciée sur www.ch-radon.ch.-----

15. Contributions diverses -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques, dus en raison des droits réels sur les immeubles, objets du droit de superficie, sont à la charge de la superficiaire dès l'inscription du présent acte au registre foncier.-----

16. Hypothèque légale -----

Le paiement de la rente du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au registre foncier, représentant trois rentes annuelles, soit CHF 79'200.- (septante-neuf mille deux cents francs). En cas d'augmentation de la rente de plus de 20 %, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.-----

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante-cinq pour cent (95 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.-----

17. LFAIE -----

1. Les parties ont été informées par le notaire soussigné des dispositions de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et de l'ordonnance y relative (OAIE). Les parties déclarent qu'elles connaissent les conséquences juridiques d'une infraction à ces dispositions.-----

2. La superficiaire produit, pour être déposé au Registre foncier à l'appui du présent contrat, une attestation notariée au sens de l'article 18 alinéa 2 OAIE, dont il résulte que la superficiaire n'est pas une personne à l'étranger au sens des articles 5 et 6 LFAIE.-----

3. Au surplus, par l'intermédiaire de son représentant, la superficiaire déclare expressément agir pour son propre compte et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger.-----

4. Les parties déclarent qu'elles connaissent les conséquences juridiques d'une infraction à aux dispositions de la LFAIE et de l'OAIE.

18. Droit applicable, clause d'arbitrage et for -----

Le présent contrat est régi exclusivement par le droit suisse, à l'exclusion de tout renvoi éventuel à d'autres ordres juridiques.--

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -----

19. Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses spéciales, prévues sous chiffres :-----

▪ 9, 10 et 11 relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la superficiante ; -----

▪ 6, relatives à la destination des constructions ; -----

▪ 8, relatives à la rente ; -----

▪ 18, relatives à l'arbitrage ; -----

seront annotées au registre foncier. -----

II. Constitution de servitudes : -----

Passage à pied et en véhicule [à préciser].-----

[autres]-----

III. Divers : -----

1. Frais -----

1.1. Les frais d'acte, de plans, les émoluments du registre foncier, les droits de mutation, tous les frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du droit de superficie ainsi qu'avec la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées, de même que les frais d'inscription d'hypothèque légale, sont à la charge de la superficiaire.

1.2. Dans la mesure où la superficiaire est au bénéfice du statut de personne morale remplissant les conditions de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL), elle requiert ici l'exonération, totale ou partielle, du droit de mutation et de l'impôt complémentaire sur les immeubles conformément à l'article 23 LL, ainsi que l'exonération des émoluments du registre foncier, conformément à l'article 25 LL.-----

1.3. La superficiaire a procédé en couverture des émoluments et honoraires de notaire, au versement d'un montant global de CHF ●.-, préalablement à la signature du présent acte, au crédit du compte de l'Étude du notaire soussigné ouvert au nom de l'Association des notaires vaudois auprès de la Banque • . -----

1.4. Conformément aux dispositions de l'article 62a de la loi du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations (LMSD), la superficiaire procèdera en couverture des autres frais du présent acte de droit de superficie et constitution de servitudes, au versement d'un montant global de CHF (●), préalablement au dépôt au registre foncier du présent acte, au crédit du compte de l'Étude du notaire soussigné ouvert au nom de l'Association des notaires vaudois auprès de la Banque • . -----

2. La Commune supportera en revanche les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.-----

2. Clause salvatrice -----

Une invalidité partielle de la présente convention n'entache pas la validité de la convention en tant que telle. Les parties conviennent que si une clause ou une partie d'une clause est reconnue nulle, inopérante ou non-exécutable, la convention en tant que telle demeure valable et la disposition ou la partie de la disposition nulle est remplacée par une disposition que les parties auraient convenue de bonne foi si elles avaient été conscientes de l'invalidité. Il en ira de même dans l'hypothèse d'une lacune du contrat.-----

3. Dépôt tardif -----

Les parties chargent irrévocablement le notaire soussigné ou l'un de ses associés en les personnes de Gabriel Cottier et Alain Légeret, de déposer au registre foncier le présent acte conformément au chiffre II/4 ci-dessus, à la demande de l'une ou l'autre partie. -----

Réquisitions pour le registre foncier :-----

1. Constitution : droit de superficie ;-----
2. Immatriculation : Droit distinct et permanent ; -----
3. Mention : Mutation avec abornement différé ; -----
4. Annotation : clauses contractuelles du droit de superficie mentionnées au chiffre 19 ci-dessus ; -----

5. Hypothèque légale : (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. -----

6. Constitution : servitude de passage à pied et en véhicule.

----- **DONT ACTE** -----

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à-----

PULLY, le (●) DEUX MILLE VINGT-QUATRE. -----

PROJET