

ACTE CONSTITUTIF CONDITIONNEL
DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT
DE SUPERFICIE

PAR DEVANT HENRI LAUFER, NOTAIRE à Lausanne pour le
Canton de Vaud, -----

---- se présentent : ----

d'une part : -----

la COMMUNE D'ECUBLENS, dénommée ci-après : "le superficiant", ici
valablement représentée par le syndic, Pierre Kaelin, et le secrétaire, Philippe Poget,
lesquels produisent pour justifier de leurs pouvoirs pour l'objet concerné : -----
– une décision du Conseil communal d'Ecublens du 3 décembre 2010 que les
représentants de la comparante attestent avoir communiquée au préfet en application
de l'article 142 de la loi sur les communes, -----

et d'autre part : -----

la MAISON OUVRIÈRE E, société anonyme ayant son siège à
Lausanne, représentée par Pierre-André Emery, président, et Christophe Bonnard,
vice-président, qu'ils engagent par leur signature collective à deux, dénommée ci-après
"la superficiaire". -----

--- I. ---

---- **Exposé préalable** ----

Les comparantes exposent ce qui suit : -----

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

Extrait du registre foncier Ecublens/15Bien-fonds: **Bien-fonds Ecublens/15**

Registre foncier: Morges

Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 168 Ecublens

Numéro d'immeuble: 15

Adresse(s): Chemin de la Forêt

Autre(s) plan(s):

No plan: 30

Surface: 4'478m², numérique

Mutation: 10.12.1999 1999/3406/0, Cadastration

26.12.2007 2007/4275/0, Cadastration, (démolition)

Genre(s) de nature: Jardin, 4'478m²

Bâtiment(s): Couvert, No ECA 1659

Feuillet de dépendance:

Mention mens. officielle:

Estimation fiscale:

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

Ecublens la Commune, Ecublens

Mentions

Aucune

Servitudes

07.04.1948 146613 C Canalisation(s) d'égout, ID.2003/009874

En faveur de: Ecublens/18

En faveur de: Ecublens/19

En faveur de: Ecublens/23

07.04.1948 146613 D Canalisation(s) d'égout, ID.2003/009874

A la charge de Ecublens/9

26.05.1959 146719 C Passage à pied et pour tous véhicules quelconques, ID.2003/009875

En faveur de: Ecublens/17

Charges foncières

Aucune

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

05.04.2006 2006/904/0 Expropriation fédérale, ID.2006/000597

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Aucun

La superficiaire a l'intention de construire un bâtiment dont l'emprise au sol figure sur le plan ci-annexé formé d'un corps central voué à des activités

communautaires et sur lequel seraient greffées deux ailes à vocation d'habitation à loyers modérés, le tout selon un projet baptisé "L'Oiseau de l'Ouest". -----

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

--- II. ---

---- **Droit distinct et permanent de superficie** ----

---- 1. Constitution de servitude de superficie ----

Sous réserve de la condition prévue à la clause 19 ci-après, le superficiant constitue en faveur de la superficiaire une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève la totalité de la parcelle désignée ci-dessus, soit 4'478 m². -----

L'exercice de cette servitude est limité aux constructions faisant l'objet du permis de construire mentionné à la clause 19 ci-après. -----

---- 2. Immatriculation au registre foncier ----

En application des articles 779, al. 3 et 943 du Code civil suisse et dès réalisation de la condition, les parties requièrent l'immatriculation au registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

---- 3. Durée ----

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 70 ans dès la date d'inscription au registre foncier. -----

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

---- 4. Constructions autorisées ----

La superficiaire n'est autorisée à construire que le bâtiment, conformément au permis de construire mentionné à la clause 19 ci-après. -----

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette dudit droit. De plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration

de bâtiment sera soumis à l'accord du superficiel, indépendamment de la procédure éventuelle de la mise à l'enquête publique. -----

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public, telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignements ou autres, qui ne sont pas mentionnées au registre foncier. -----

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

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire à l'article 8, cette dernière fera connaître au superficiel avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des transformations, des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiel. ----

Sont considérées comme parties intégrantes, au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. -----

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. -----

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire ou ses locataires ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiel et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

---- 6. Obligations de la superficiaire ----

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiel; -----
- b) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----
- c) ne pas interrompre durablement son activité dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservé; -----

- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 11 ci-dessous; -----
- e) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article 10 ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaire, ou toute sous-location d'une part importante par le locataire; -----
- f) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----
- g) disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

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

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

---- 8. Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations ----

---- par la superficiaire ----

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffres 5 et 6, la superficiaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse. -----

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 15 ci-après; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens des articles 4 et 5, à l'exclusion de tout objet ou

aménagement de nature mobilière, et sera diminuée : -----

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité; -----
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1.5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

La moins-value de vétusté est déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficiaire. -----

La 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 10 ci-dessous. -----

Si la superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article. -----

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 15 ci-après. -----

---- 9. Retour des constructions à l'échéance du droit ----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier. -----

En contrepartie, le superficiant versera à la superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, l'expert sera désigné par le Tribunal arbitral prévu à l'article 15 ci-après, compétent pour tout litige relatif au présent acte. -----

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière. -----

---- 10. Cession, transmission ou transfert économique du droit ----

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire

l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de la superficiaire ne soit modifiée. -----

Le superficiant est dûment informé de l'intention de la superficiaire de donner un mandat de gestion à une société de gérance immobilière; dit mandat de gestion n'est pas assimilé à une location, ni à une cession, ni à une quelconque forme de transfert économique. -----

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession ou location ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire. Il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : -----

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

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 15 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. ----

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

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

---- 11. Redevance ----

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur la valeur du terrain, fixée à six cent trente-six francs et quarante-quatre centimes (fr. 636.44) le mètre carré; soit une valeur de deux millions huit cent cinquante mille francs (fr. 2'850'000.-) et

une redevance annuelle de cent quarante-deux mille cinq cents francs (fr. 142'500.-). --

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès l'entrée du premier locataire dans un appartement, mais au plus tard le 1^{er} juillet 2014; un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) par an sera dû par la superficiaire dès l'échéance. -----

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixée au 1^{er} juillet 2014.

La superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, à savoir de quatre cent vingt-sept mille cinq cents francs (fr. 427'500.-), afin de garantir le paiement de la redevance. -----

De son côté, le superficiant consent à ce que l'hypothèque légale soit postposée à une hypothèque de premier rang d'un montant maximal de douze millions de francs (fr. 12'000'000.-). -----

----- 12. Entrée en possession -----

Le transfert des profits, des risques et des charges a lieu immédiatement. Le terrain est mis à disposition dans son état actuel, à savoir libre de toute construction, sous réserve des équipements collectifs et des aménagements communs par rapport auxquels la superficiaire coordonnera la construction de son bâtiment. -----

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, d'usufruit, de bail et de gage immobilier, le superficiant n'assumant aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle. -----

Si, lors des travaux de construction, une obligation d'assainissement ou d'élimination des matériaux d'excavation au sens des articles 32b et c de la loi sur la protection de l'environnement apparaît, le superficiant se reconnaît d'ores et déjà perturbateur par comportement et la superficiaire perturbateur par situation; si une telle obligation apparaît ultérieurement, la superficiaire sera présumée un perturbateur

par situation et par comportement; les frais d'élimination des matériaux d'excavation ou les frais d'assainissement seront à charge du perturbateur par comportement. -----

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, sous réserve de la condition prévue à la clause 19 ci-après, et en particulier de la Loi sur les chemins de fer, étant donné le voisinage immédiat du réseau CFF. -----

---- 13. Responsabilités de la superficiaire ----

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et accessoires. -----

La superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant. -----

La superficiaire répond à l'égard de tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 684 du Code civil suisse. -----

---- 14. Contributions diverses ----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur le bâtiment seront à la charge de la superficiaire. -----

---- 15. Claude d'arbitrage et for ----

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué, conformément aux articles 351 et suivants du Code de procédure civile fédéral du 19 décembre 2008 dont l'entrée en vigueur a été fixée par le Conseil fédéral au 1^{er} janvier 2011. -----

Le nombre d'arbitre est fixé à trois. Chaque partie désigne son arbitre dans les trente jours à compter de celui où elle a été appelée à le faire; ceux-ci choisissent, à l'unanimité, le président. A défaut d'entente, celui-ci sera désigné conformément à l'article 360 CPC. -----

Le siège de l'arbitrage sera à Lausanne. -----

---- 16. Annotation de clauses spéciales ----

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 9 feront l'objet d'une annotation au registre foncier. -----

---- 17. Modifications éventuelles de la loi ----

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

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

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

---- 18. Autres dispositions ----

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

---- 19. Condition ----

L'exécution des présentes est subordonnée à la réalisation de la condition suivante : -----

D'ici au 30 juin 2012, la superficiaire devra avoir obtenu, tout délai de recours étant échu, un permis de construire pour un bâtiment offrant des surfaces de logements subventionnés de m² environ brut au total, en accord avec la Loi vaudoise sur le logement, et des surfaces de garderie et espace de rencontre. ----

Pour pouvoir se prévaloir de l'éventuelle non réalisation de la condition, la superficiaire doit demander un permis de construire pour un bâtiment conforme à celui présenté à la Municipalité d'Ecublens en septembre 2010, et respectant le règlement de police des constructions de la commune d'Ecublens d'ici au 30 juin 2011, tout en relevant que la zone en question est une zone d'intérêt public. -----

Si à l'échéance, ou avant, la condition ci-dessus est réalisée, les parties se retrouveront pour exécuter les présentes, à savoir signer la réquisition d'inscription

au registre foncier. -----

Si à l'échéance, la condition n'est pas réalisée, les parties seront déliées de tout droit et toute obligation découlant des présentes. -----

---- 20. Frais ----

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du registre foncier, les frais de géomètre, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitée par les constructions projetées, sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les comparantes prévue par les lois en la matière. -----

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes, qui l'approuvent et le signent, séance tenante, à ECUBLENS, ce