

Projet numéro 2
Du 15 mai 2015-OT/fm

ACTE CONSTITUTIF DE **DROIT DE SUPERFICIE**

PAR-DEVANT OLIVIER THOMAS, NOTAIRE à Nyon, pour le canton de
Vaud, _____

se présentent : _____

d'une part : _____

au nom de la _____

COMMUNE D'ARZIER-LE-MUIDS, _____

son syndic Monsieur Eric Hermann, domicilié à Le Muids, et son secrétaire communal Monsieur Andres Zähringer, domicilié à Nyon, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux et en vertu d'une décision du Conseil communal d'Arzier-le-Muids, séance du et dont une photocopie certifiée conforme demeurera ci-annexée, _____

ci-après nommée "le superficiant", _____

d'autre part : _____

au nom de _____

FONDATION DE PLACEMENT EQUITIM, fondation dont le siège est à
Lausanne, IDE : CHE- _____,

Monsieur, domicilié à, et Monsieur,

domicilié à, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux, respectivement en leur qualité de et de, _____

ci-après nommée "la superficière". _____

I.- EXPOSE _____

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : _____

- A -

La Commune d'Arzier-Le Muids est propriétaire de la parcelle sise au territoire de la commune d'Arzier-Le Muids, désignée comme il suit au Registre foncier : _____

Propriétaire : **COMMUNE D'ARZIER-LE MUIDS**, à Arzier-Le Muids. _____

===== **- COMMUNE D'ARZIER-LE MUIDS** =====

| <u>Parcelle</u> | <u>Feuille</u> | _____ | <u>Surf.</u> | <u>Est. fisc.</u> |
|-----------------|----------------|--------------------------------|----------------|-------------------|
| | | Bâtiment | ... m2 | |
| | | No d'ass. inc. | | |
| | | | | |
| | | | <u>.... m2</u> | |
| | | Surface totale : _____ | m2 | |
| | | <u>ID.....</u> Mention : | ===== | |

=====

ETAT DES DROITS ET CHARGES _____

A.- ANNOTATION _____

.....

B.- SERVITUDES _____

*

.....

C.- GAGE IMMOBILIER _____

.....

- B -

Fondation de placement Equitim a l'intention de construire sur ces parcelles deux bâtiments comprenant douze appartements de deux virgule cinq pièces à quatre virgule cinq pièces avec un garage souterrain et un local commercial de deux cent mètres carrés environ, soit une surface brut de plancher d'environ mille deux cent cinquante-cinq mètres carrés (1255 m2), selon des plans à établir et qui pourront être modifiés. -

- C -

Fondation de placement Equitim s'engage à offrir des loyers raisonnables, afin de garantir un accès à l'habitat en adéquation avec la politique de logement de la Commune d'Arzier-le Muids. Le prix des logements en marché libre est défini par la moyenne des quantiles "septante pour cent - nonante pour cent" (quantiles 70%-90%) de l'institut statistique Wüest & Partner. Pour les dix premières années, les nouveaux locataires profitent d'un loyer vingt pour cent (20%) inférieur à l'indice de référence Wüest & Partner (sur la base de la moyenne des quantiles "septante pour cent - nonante pour cent"). Passé ce délai et à un rythme périodique de tous les cinq ans, les deux parties, d'un commun accord, définissent de maintenir ou de modifier le taux d'abaissement de vingt pour cent (20%) pour les nouveaux locataires, ainsi que la référence de marché (moyenne des quantiles "septante pour cent - nonante pour cent" de l'institut statistique Wüest & Partner). _____

- D -

La Commune d'Arzier-Le Muids décide de concéder un droit de superficie en faveur de Fondation de placement Equitim, afin que la construction mentionnée ci-dessus, propriété de ladite fondation, ne soit pas incorporée au terrain appartenant à la Commune. _____

* * * * *

Cela exposé, les comparants déclarent ce qui suit : _____

II.- CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT _____

1.- Constitution d'un droit de superficie _____

Afin que les bâtiments propriété de la superficiaire ne soient pas incorporés au terrain, le superficiant constitue en sa faveur une servitude de superficie cessible, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) (articles 675, 779, 779 a) - l)) du Code civile suisse. _____

Cette servitude, d'une surface de mètres carrés (..... m2), grève l'entier de la parcelle _____

2.- Immatriculation au Registre foncier _____

En application des articles sept cent septante-neuf, alinéa trois, et neuf cent quarante-trois, alinéa un chiffre deux du Code civil suisse (Art. 779, al. 3, et 943, al. 1, chiffre 2, CCS), les comparants requièrent l'immatriculation au Registre foncier du droit de superficie précité, à titre de droit distinct et permanent. _____

Dès lors, la désignation de la parcelle sera la suivante : _____

Propriétaire : **FONDATION DE PLACEMENT EQUITIM**, fondation ayant son siège à Lausanne. IDE : CHE- _____

===== - **COMMUNE D'ARZIER-LE MUIDS** - =====

| <u>Parcelle</u> | <u>Feuille</u> | _____ | <u>Surf.</u> | <u>Est. fisc.</u> |
|-----------------|----------------|--|--------------|-------------------|
| | | <u>Droit de superficie distinct et permanent</u> | | |
| | | <u>sur P. comprenant :</u> _____ | | |
| | | | | |
| | | Place-jardin _____ | (..... m2) | |
| | | Echéance : 2090. _____ | ===== | |

=====

3.- Cessibilité

Ce droit de superficie est cessible et transmissible, moyennant reprise des droits et obligations contractés par Fondation de placement Equitim, sous réserve du droit de préemption légal du superficiant mentionné à l'article douze ci-après. _____

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession ou de tout transfert juridique projeté par la superficiaire. Le superficiant pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de deux mois dès réception de l'avis si l'activité et les buts du cessionnaire s'écartent de manière importante de ceux de Fondation de placement Equitim. _____

4.- Durée

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de septante-cinq (75) ans, dès le jour de la signature du présente acte. _____

A l'expiration du droit du superficie, celui-ci peut être prolongé avec l'accord des deux parties. Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiant ou par le superficiaire trois ans avant l'échéance par lettre recommandée, l'autre partie s'engageant à se prononcer dans les trois cent soixante (360) jours qui suivent la demande. L'absence de réponse dans les délais de trois cent soixante (360) jours vaut non-acceptation de la demande, sous réserve de la signature par les comparants d'un nouvel acte authentique de prolongation du droit de superficie. En cas d'acceptation de la demande, un acte authentique de prolongation de droit de superficie sera signé par les comparants. _____

5.- Constructions autorisées

Le droit permet la construction sur son assiette d'un ou plusieurs bâtiments destinés principalement à l'habitation respectant les normes de constructibilité de droit

public, ainsi que tous aménagements accessoires à de telles constructions, tels que parkings souterrains, routes, chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, et de manière générale tous aménagements extérieurs à la libre appréciation de la superficiaire. _____

La totalité du coût de la construction des bâtiments et des aménagements intérieurs et extérieurs sera prise en charge par la superficiaire, qui en exécutera les travaux, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous sa seule responsabilité et dans les règles de l'art. _____

6.- Garanties _____

La superficiaire s'engage à s'acquitter ponctuellement à leur échéance de toutes ses obligations susceptibles d'être garanties par une hypothèque légale sur le terrain objet du droit de superficie après l'immatriculation de l'immeuble comme droit distinct permanent. _____

Le superficiaire s'engage à ne pas constituer sur le fonds servant d'autres servitudes ou droits de tiers rendant l'exercice du droit de superficie plus difficile ou plus onéreux sans l'accord écrit préalable de la superficiaire. _____

Pour le surplus, le fonds servant demeure soumis aux restrictions légales et réglementaires à la propriété immobilière qui existent sans inscription au Registre foncier, notamment à celles qui résultent des législations sur les constructions et sur les routes. _____

7.- Entrée en possession et jouissance _____

La superficiaire entrera en possession et en jouissance de la surface faisant l'objet du droit de superficie au moment de son inscription au Registre foncier. _____

Le superficiaire certifie et garantit que ladite surface est libre de bail, d'usufruit, de tout occupant, de gage immobilier, d'hypothèque légale ou de tout autre droit de tiers. _____

8.- Droits et obligations de la superficiaire _____

Dès son inscription au Registre foncier, le droit de superficie comporte pour la superficiaire le droit d'ériger les constructions mentionnées à l'article cinq ci-dessus, puis de les maintenir et d'y faire tous travaux de réfection, d'amélioration et de transformation. _____

Le droit de superficie entraîne en revanche pour la superficiaire les obligations suivantes : _____

8.1 l'obligation d'effectuer des travaux de construction dans les règles de

l'art et de les entretenir pendant toute la durée du droit distinct et permanent; _____

8.2 la responsabilité de tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation des constructions, conformément à l'article cinquante-huit du Code des obligations (art. 58 CO), et ce dans la limite de cette disposition; _____

8.3 la prise en charge de tous impôts, taxes et contributions uniques ou périodiques dus à raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurances et finances d'abonnements; _____

8.4 l'obligation de payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article onze ci-dessous. _____

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

En cas de refus de prolongation du droit de superficie par le superficiel ou si la superficière renonce à la prolongation du droit de superficie, celui-ci s'éteindra à son échéance et le superficiel deviendra propriétaire de la construction édifée sur l'immeuble grevé. _____

En contrepartie, le superficiel versera à la superficière, le jour de la radiation du droit de superficie, une indemnité calculée conformément à la formule suivante : _____

| |
|---|
| $\frac{\text{coût des constructions édifées}}{\text{coût des constructions édifées} + \text{valeur foncière}} \times \text{Valeur vénale du bien immobilier}$ |
|---|

Il est précisé que dans cette formule : _____

- le coût des constructions édifées correspond au coût réel des constructions édifées à la date de la fin des travaux, tel qu'il ressort du rapport final du maître de l'ouvrage; _____

- la valeur foncière correspond à la valeur du terrain définie à l'article onze point deux (11.2) ci-dessous; _____

- La valeur vénale du bien immobilier correspond à la valeur vénale d'expert du bien immobilier. _____

La valeur vénale d'expert correspond à la valeur vénale du fonds (considéré comme dégrevé du droit de superficie) calculée sur la valeur de rendement à la date de l'échéance du droit, telle que retenue par le ou les experts immobiliers désignés par les comparants selon l'organigramme décisionnel ci-annexée après avoir été signée en date de ce jour par les comparants (annexe une) ou, à défaut d'accord, par le juge compétent. _____

Toutefois l'indemnité ne sera en aucun cas inférieure au montant correspondant à la valeur des constructions, tel qu'il ressort du rapport final du maître d'œuvre, et des impenses d'amélioration, indexée à l'indice des prix de la construction (indice zurichois des prix de la construction de logements établi sur la base des données fournies par Statistik Stadt Zurich, ou tout indice équivalent en cas d'arrêt de la publication dudit indice), puis diminué d'une moins-value de vétusté évaluée à dire d'expert désigné par les comparants selon l'organigramme décisionnel précité ou, à défaut d'accord, par le juge compétent. _____

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. Le montant des impenses d'amélioration devront être vérifiables sur présentation de justificatifs. _____

Moyennant paiement de ladite indemnité, la superficiaire s'engage d'ores et déjà irrévocablement à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. _____

10.- Retour anticipé des constructions _____

En cas de violation grave des règles du droit de superficie par la superficiaire nonobstant une mise en demeure écrite par le superficiant donnant un délai d'au moins nonante (90) jours, ce dernier aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier du droit et de provoquer le retour anticipé des constructions.

Ce droit pourra être exercé seulement contre une indemnité qui sera versée à la superficiaire. Cette indemnité sera calculée conformément à la formule prévue ci-dessus à l'article neuf. Néanmoins, cette indemnité pourra être réduite par le juge suivant le degré de faute commis par la superficiaire, conformément à l'article sept cent septante-neuf du Code Civil Suisse (art. 779 CCS). _____

11.- Redevance _____

Le présent droit de superficie est concédé moyennant le versement par la superficiaire d'une rente annuelle définie ci-dessous. _____

La redevance est payable par année civile et sera versée au trente avril à terme échu. _____

Durant la période de construction, aucune redevance n'est due par la superficiaire. Dès lors, une redevance n'est due que dès la réception par la superficiaire du permis d'habiter des constructions sur la surface objet du droit de superficie. _____

11.1 La redevance initiale

La première fois, la redevance est calculée au prorata temporis dès l'obtention du permis d'habiter et payable dans un délai de deux mois suivant la réception dudit permis.

Le montant de la redevance initiale est calculé dès l'obtention du coût réel des constructions édifiées à la date de la fin des travaux, tel qu'il ressort du rapport final du maître d'œuvre, et est fixé selon la méthodologie définie dans le document ci-annexé après avoir été signé en date de ce jour par les comparants (annexe deux).

11.2 Valeur du terrain

La valeur du terrain est le résultat de la division suivante :

$$\text{Valeur foncière} = \frac{\text{montant de la redevance initiale}}{\text{quatre virgule vingt-cinq pour cent (4,25\%)}}$$

11.3 La redevance dynamique EQUITIM

Dès la deuxième année de paiement de la redevance, les comparants conviennent que la redevance constituera une portion des revenus locatifs découlant du droit de superficie, selon la terminologie exposée ci-dessous.

La part du superficiant aux revenus locatifs est déterminée à la date de la fin des travaux, soit dans les deux mois suivant la réception du permis d'habiter, et demeure fixe dans le temps. Elle se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Part du superficiant} = \frac{\text{valeur foncière}}{\text{prix du revient du projet} + \text{valeur foncière}}$$

Il est précisé que dans cette formule :

- le prix de revient du projet correspond au prix de revient du projet tel que défini dans l'annexe trois;

- la valeur foncière correspond à la valeur du terrain définie ci-dessus au présent à l'article onze point deux (11.2).

Le revenu locatif net de l'immeuble est le résultat des loyers effectifs encaissés durant l'année civile précédente, après déduction des charges telles que définies et calculées dans le document ci-annexé après avoir été signé en date de ce jour par les comparants (annexe trois), soit :

a) des charges variables liées à l'exploitation du bâtiment;

b) du versement au fonds de rénovation;

c) des charges fixes liés au fonctionnement de la Fondation de placement

Equitim. _____

La redevance annuelle versée au superficiant correspond au produit de la part du superficiant par le revenu locatif net de l'immeuble. _____

Redevance = part du superficiant X revenu locatif net de l'immeuble

Il est ici rappelé que la redevance peut être garantie conformément à l'article sept cent septante-neuf lettre i du Code civil suisse (CSS 779 i) par hypothèque légale grevant le droit de superficie que le superficiant peut faire inscrire à son profit en tout temps pour trois annuités au maximum, sans préjudice des autres moyens légaux prévus par la loi sur la poursuite pour dette et la faillite. _____

La superficiaire renonce, en cas de contestation, à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la redevance du droit de superficie. _____

Toute compensation avec ladite redevance est donc exclue tant et aussi longtemps que la superficiaire n'est pas au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire. _____

12.- Droits de préemption légaux _____

Le notaire soussigné rappelle aux comparants l'existence du droit de préemption légal prévu à l'article six cent huitante-deux alinéa deux du Code civil suisse et dont la teneur est la suivante : _____

"Le propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie distinct et permanent a également un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie; le superficiaire a le même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie." _____

13.- Frais et taxes _____

Les frais de géomètre, les émoluments du Registre foncier, tous les frais afférents au présent acte, de même que le droit de mutation cantonal seront supportés par EQUITIM. _____

La commune d'Arzier-Le Muids supporte les frais de droit de mutation communal ainsi que les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public. _____

14.- Droit applicable _____

Le présent droit de superficie est régi par le droit suisse. Le For est au lieu de situation de l'immeuble. Tous les litiges qui résultent de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis aux tribunaux ordinaires. _____

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

1.- Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent. _____

2.- Durée de dite servitude. _____

3.- Annotation : Clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour de la construction au superficiant. _____

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent avec l'Officier public, à **NYON, LE** **DEUX MIL QUINZE.** _____