

Projet du 17 juin 2005 modifié le 20 juillet 2007/am

J.-F. LAURENT
LICENCIÉ EN DROIT
NOTAIRE
YVERDON

Promesse de constitution de droit de superficie

Par devant **Jean-François LAURENT**, notaire pour le Canton de Vaud, avec Etudes à Yverdon-les-Bains et à Lausanne, _____

comparaissent :

D'une part : _____

Au nom de la **Commune d'Yverdon-les-Bains**, sa municipalité, ici représentée par son syndic Rémy Jaquier, et son secrétaire municipal Jean Mermod, tous deux domiciliés à Yverdon-les-Bains, qui engagent valablement dite commune par leur signature collective à deux, _____

ci-après la propriétaire _____

D'autre part : _____

L'"**Association du plan d'eau fédéral (APEF)**" _____

ici représentée par sa Présidente **Eliane Borter**, domiciliée à Pully, et **Laurent Gafner**, domicilié à _____, Vice-Président, lesquels engagent valablement la dite association par leur signature collective à deux, _____

ci-après la superficière _____

Lesquelles exposent ce qui suit : _____

- I -

La Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de l'immeuble suivant : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Commune :	Yverdon-les-Bains
Numéro d'immeuble :	Parcelle 842
Adresse :	Les Marais Les Quatre-Vingts
Autres plans :	51 54 55
No plan :	50
Surface :	406'987 m ² , numérique
Genre(s) de nature :	Prés-champs, 390'796 m ² Forêts, 10'122 m ² Revêtements durs, 6'069 m ²

Estimation fiscale : Fr. 340'000.00, 1985

Mention : Améliorations foncières Registre foncier numéro 127'762.

État des droits et charges :

Annotations : Aucune

Servitudes : Aucune

Charges foncières : Aucune

Gages immobiliers : Aucun.

Note : Certaines restrictions légales à la propriété foncière, fondées sur le droit public, ne sont pas mentionnées au registre foncier

- II -

Afin de permettre à la superficiaire d'aménager deux bassins en vue de la pratique du ski nautique et du wake board, et d'édifier les bâtiments utiles à cette activité, la Commune entend constituer en faveur de l' "Association du plan d'eau fédéral (APEF)" un droit de superficie.

Cette servitude sera immatriculée au registre foncier comme immeuble à titre de droit distinct et permanent.

- III -

Cette constitution de droit de superficie sera notamment subordonnée:

- à l'adoption définitive du PPA "Les Quatre Vingt", dont une photocopie conforme est produite et ci-annexée,
- à l'autorisation délivrée par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains, et
- à l'autorisation délivrée par le Préfet du district d'Yverdon.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

Promesse de constitution d'un droit de superficie

1. Objet

La propriétaire s'engage à constituer en faveur de l' "Association du plan d'eau fédéral (APEF)", qui s'engage à accepter, une servitude personnelle de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq (art. 675 CC), six cent septante-neuf (art. 679 CC) et sept cent septante-neuf lettre a à l (art. 679 a à l CC) du Code civil suisse.

Cette servitude grèvera une partie de la parcelle 842 susdésignée, soit une surface de deux cent vingt-trois mille neuf cent huitante-six mètres carrés, conformément au projet de plan établi par le bureau d'aménagement du territoire J.-D. Urech, en deux mille quatre _____

2. Immatriculation au registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf alinéa trois (art. 779 al. 3 CC) et neuf cent quarante-trois (art. 943 CC) du Code civil suisse, les parties requerront l'immatriculation au registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. _____

3. Cessibilité ou transfert économique du droit de superficie

Le droit de superficie, objet du présent acte, sera cessible et transmissible. _____

La location est assimilée à une cession. _____

La propriétaire devra être informée de toute cession ou de tout transfert économique de tout ou partie du droit de superficie. Cet avis comprendra des indications suffisantes sur les conditions et le prix de la cession ou du transfert. La propriétaire pourra s'opposer valablement à l'opération dans le délai de deux mois dès réception de l'avis ; _____

- a) si l'acquéreur 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 la Commune d'Yverdon-les-Bains, un intérêt économique et fiscal 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. _____

Les actes de cession de droit de superficie seront soumis à l'approbation de la Commune d'Yverdon-les-Bains avant que les contractants les signent. _____

La superficiaire s'engagera à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire ou par tout propriétaire économique du droit de superficie. _____

Si la propriétaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra demander au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après de décider si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

4. Durée et extinction du droit de superficie

Ce droit de superficie sera accordé pour une durée de trente ans, dès la date d'immatriculation au registre foncier. _____

Il s'éteindra à l'expiration de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties deux ans à l'avance par lettre recommandée. A défaut de résiliation, le droit continuera à subsister aux mêmes conditions pour cinq ans, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sans dépasser toutefois le maximum légal de cent ans, le délai d'avertissement demeurant de deux ans. _____

Projet du 17 juin 2005 modifié le 20 juillet 2007/am

J.-F. LAURENT
LICENCIÉ EN DROIT
NOTAIRE
YVERDON

Promesse de constitution de droit de superficie

Par devant **Jean-François LAURENT**, notaire pour le Canton de Vaud, avec Etudes à Yverdon-les-Bains et à Lausanne, _____

comparaissent :

D'une part : _____

Au nom de la **Commune d'Yverdon-les-Bains**, sa municipalité, ici représentée par son syndic Rémy Jaquier, et son secrétaire municipal Jean Mermod, tous deux domiciliés à Yverdon-les-Bains, qui engagent valablement dite commune par leur signature collective à deux, _____

ci-après la propriétaire _____

D'autre part : _____

L'Association du plan d'eau fédéral (APEF) _____

ici représentée par sa Présidente **Eliane Borter**, domiciliée à Pully, et **Laurent Gafner**, domicilié à _____, Vice-Président, lesquels engagent valablement la dite association par leur signature collective à deux, _____

ci-après la superficière, _____

Lesquelles exposent ce qui suit : _____

- I -

La Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de l'immeuble suivant : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Commune :	Yverdon-les-Bains
Numéro d'immeuble :	Parcelle 842
Adresse :	Les Marais Les Quatre-Vingts
Autres plans :	51 54.55
No plan :	50
Surface :	406'987 m ² , numérique
Genre(s) de nature :	Prés-champs, 390'796 m ² Forêts, 10'122 m ² Revêtements durs, 6'069 m ²

Estimation fiscale : Fr. 340'000 00, 1985

Mention : Améliorations foncières. Registre foncier numéro 127'762.

État des droits et charges :

Annotations : Aucune

Servitudes : Aucune

Charges foncières : Aucune

Gages immobiliers : Aucun.

Note : Certaines restrictions légales à la propriété foncière, fondées sur le droit public, ne sont pas mentionnées au registre foncier

- II -

Afin de permettre à la superficiaire d'aménager deux bassins en vue de la pratique du ski nautique et du wake board, et d'édifier les bâtiments utiles à cette activité, la Commune entend constituer en faveur de l' "Association du plan d'eau fédéral (APEF)" un droit de superficie _____

Cette servitude sera immatriculée au registre foncier comme immeuble à titre de droit distinct et permanent. _

- III -

Cette constitution de droit de superficie sera notamment subordonnée: _____

- à l'adoption définitive du PPA "Les Quatre Vingt", dont une photocopie conforme est produite et ci-annexée, _____
- à l'autorisation délivrée par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains, et _____
- à l'autorisation délivrée par le Préfet du district d'Yverdon, _____

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

Promesse de constitution d'un droit de superficie

1. Objet

La propriétaire s'engage à constituer en faveur de l'"Association du plan d'eau fédéral (APEF)", qui s'engage à accepter, une servitude personnelle de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq (art 675 CC), six cent septante-neuf (art 679 CC) et sept cent septante-neuf lettre a à l (art. 679 a à l CC) du Code civil suisse. _____

Cette servitude grèvera une partie de la parcelle 842 susdésignée, soit une surface de deux cent vingt-trois mille neuf cent huitante-six mètres carrés, conformément au projet de plan établi par le bureau d'aménagement du territoire J.-D. Urech, en deux mille quatre _____

2. Immatriculation au registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf alinéa trois (art. 779 al. 3 CC) et neuf cent quarante-trois (art. 943 CC) du Code civil suisse, les parties requerront l'immatriculation au registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. _____

3. Cessibilité ou transfert économique du droit de superficie

Le droit de superficie, objet du présent acte, sera cessible et transmissible _____

La location est assimilée à une cession. _____

La propriétaire devra être informée de toute cession ou de tout transfert économique de tout ou partie du droit de superficie. Cet avis comprendra des indications suffisantes sur les conditions et le prix de la cession ou du transfert. La propriétaire pourra s'opposer valablement à l'opération dans le délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

a) si l'acquéreur 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 la Commune d'Yverdon-les-Bains, un intérêt économique et fiscal équivalent à celui que représente la superficie ; _____

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. _____

Les actes de cession de droit de superficie seront soumis à l'approbation de la Commune d'Yverdon-les-Bains avant que les contractants les signent. _____

La superficie s'engagera à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire ou par tout propriétaire économique du droit de superficie. _____

Si la propriétaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficie pourra demander au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après de décider si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

4. Durée et extinction du droit de superficie

Ce droit de superficie sera accordé pour une durée de trente ans, dès la date d'immatriculation au registre foncier. _____

Il s'éteindra à l'expiration de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties deux ans à l'avance par lettre recommandée. A défaut de résiliation, le droit continuera à subsister aux mêmes conditions pour cinq ans, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sans dépasser toutefois le maximum légal de cent ans, le délai d'avertissement demeurant de deux ans. _____

Le droit de superficie s'éteindra après cinq ans dès la date de la constitution du droit si, à ce moment-là, la construction prévue par la superficière n'a pas été entreprise. _____

5. Constructions autorisées

La superficière aménagera, sur le terrain grevé, deux bassins d'eau, installera un téléski nautique comprenant un ponton de départ, et édifiera les bâtiments utiles à l'exercice de cette activité, conformes au PPA "Les Quatre Vingt's". _____

Les travaux devront commencer dans le délai de deux ans dès la délivrance du permis de construire, se poursuivre sans discontinuer et être achevés au plus tard trois ans après l'obtention du permis de construire. A défaut, la propriétaire pourra demander le retour anticipé du terrain grevé, la superficière s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre. _____

Il ne pourra être édifié d'autres constructions sur le terrain grevé sans l'autorisation expresse de la propriétaire, et demandée préalablement au dépôt du projet auprès de l'autorité administrative en vue de l'enquête publique. _____

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, notamment celles dérivant des plans d'alignement et de dispositions légales et réglementaires fédérales, cantonales et communales en matière de constructions. _____

6. Coût de construction et impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la superficière, cette dernière fera connaître à la propriétaire, avec pièces justificatives à l'appui : _____

- dès l'obtention du permis de construire et avant d'entreprendre la construction, le devis des travaux qu'elle prévoit ; _____
- dans le délai d'un an après l'achèvement des travaux, le coût réel de l'aménagement des bassins, de la construction et de leurs parties intégrantes. _____

En vertu de l'article six cent quarante-deux alinéa deux (art. 642 al. 2 CC) du Code civil, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement, de façon durable, aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions ne soient détériorées ou altérées. _____

7. Obligations de la superficière - Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations par la superficière

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficière s'engagera à : _____

- a) maintenir dans les constructions édifiées sur le terrain grevé les activités de la Fédération suisse de ski nautique et wake-board ; _____
- b) ne pas changer l'affectation des constructions, et notamment, ne pas modifier le genre d'activités exercées dans les constructions, sans l'autorisation de la propriétaire ; _____

- c) entretenir convenablement les constructions, leurs parties intégrantes et les aménagements extérieurs sur le terrain grevé; _____
- d) ne pas grever le droit de superficie de gages pour un montant supérieur à un million cinq cent mille francs sans l'autorisation préalable de la propriétaire ; _____
- e) assurer le remboursement des emprunts garantis par un gage grevant le droit de superficie à raison de deux pour cent par an au moins en moyenne, mais dans tous les cas dans une mesure correspondant à la moins-value de vétusté subie par les constructions ; _____
- f) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article douze ci-dessous ; _____
- g) soumettre à l'approbation préalable de la propriétaire tout projet de cession ou de 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 reprise de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions de la superficiaire, ainsi que tout projet de location de l'exploitation totale ou d'une part importante par la superficiaire ou tout projet de sous-location totale ou d'une part importante par le locataire ; _____
- h) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. _____

En cas de violations graves ou réitérées, par la superficiaire, des obligations assumées par elle en vertu du présent contrat ou de la convention annexée, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant : _____

a notification à la superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non observation de cette mise en demeure ; _____

b. notification à la superficiaire, sous pli recommandé, en cas de non observation de la mise en demeure précitée, que le retour anticipé des constructions aura lieu dans le délai d'un an. _____

Si la propriétaire exerce ce droit, elle versera à la superficiaire une indemnité, calculée selon les modalités prévues au chiffre dix ci-dessous, pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes, augmentées des impenses d'améliorations. _____

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 à la propriétaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article trois ci-dessus. _____

Si la superficiaire tombe en faillite, la propriétaire aura également la faculté de provoquer, avec l'accord de la masse en faillite, le retour anticipé des constructions, moyennant le versement de l'indemnité prévue au présent article _____

8. Conditions

La constitution de ce droit de superficie est conditionnée : _____

- à l'adoption définitive du PPA "Les Quatre Vingts"; _____
- à l'autorisation délivrée par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains, _____

- à l'autorisation délivrée par les autorités compétentes de pompage de l'eau dans la Thièle pour l'alimentation et la sortie de l'eau des bassins, et _____
- à l'obtention d'un permis définitif et exécutoire de construire les bâtiments prévus. _____

La superficiaire s'engage solennellement à entreprendre, dans les meilleurs délais, toutes démarches leur permettant de remplir cette dernière condition, notamment à déposer les plans de la mise à l'enquête. _____

9. Obligations spéciales de la superficiaire

- a) Pour satisfaire aux objectifs de l'article zéro deux (art 02) du règlement du PPA, la demande de permis de construire portera sur un projet paysager global traitant l'ensemble du périmètre du PPA et conçu par un architecte-paysagiste qualifié (HES, DLPG ou diplôme équivalent), en partenariat avec Urvat et avec les opposants au PPA. Ce mandataire veillera à la bonne mise en oeuvre du PPA. Il assurera notamment la coordination des intervenants, la direction architecturale et la direction des travaux sur tous les extérieurs. Urvat assistera la superficiaire qui accepte d'appliquer à ce mandat la loi cantonale du vingt-quatre juin mil neuf cent nontante-six sur les marchés publics (LMP). _____
- b) La superficiaire s'engagera à respecter les obligations découlant du PPA, notamment : _____

Zone inondable

Conformément à l'article cinq point deux (art 5.2) du projet de PPA "Les Quatre Vingts", la superficiaire inondera chaque année, du premier au trente avril, la zone agricole inondable inscrite au Plan des secteurs du PPA, si besoin par pompage dans la Thièle. _____

Circulation et stationnement

Rapport soit au chiffre neuf du projet de PPA "Les Quatre Vingts" et au chapitre treize du rapport Rapport quarante-sept OAT. _____

c) Convention sur l'exploitation du plan d'eau

Les comparantes précisent qu'une convention a été passée entre la superficiaire et les communes d'Yverdon-les-Bains, Chamblon et Treycovagnes, concernant l'exploitation du plan d'eau national de ski nautique et de wake board, à Yverdon-les-Bains, datée les vingt-sept juin et six juillet deux mille cinq

Cette convention fixe notamment les horaires et dates des manifestations autorisées et diverses règles concernant le bruit généré par les activités de la superficiaire. _____

Un exemplaire de cette convention restera annexé au présent acte. _____

10. Retour de la construction en cas d'extinction du droit à l'échéance

Si, à l'expiration du présent contrat ou ultérieurement, le droit de superficé n'est pas prolongé, la propriétaire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé. _____

La superficiaire s'engagera à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier _____

Si la propriétaire désire reprendre ou utiliser ou faire reprendre ou utiliser par un tiers la construction édifiée par la superficiaire, elle versera à la superficiaire une indemnité équitable tenant compte de la vétusté, de

l'anachronisme des installations et de l'éventuel défaut d'entretien. En cas de désaccord, l'indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu ci-après sous chiffre vingt ci-dessous. _____

11. Annotation des clauses spéciales relatives aux indemnités de retour

Les clauses mentionnées sous chiffres sept et dix feront l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

12. Redevance

Le droit de superficie sera gratuit pendant les six premières années dès sa constitution. Une rente annuelle de dix mille francs (Fr. 10'000 –) au minimum sera due dès le début de la septième année. Ce prix sera adapté sur la base de la moyenne des locations perçues par la Commune dans ses baux à ferme agricoles. _____

13. Entrée en possession

La prise de possession interviendra le jour de la constitution du droit de superficie. Le terrain grevé sera mis à disposition dans son état actuel. _____

La Commune d'Yverdon-les-Bains n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol. _____

Le terrain grevé du présent droit de superficie sera libre de tous gages immobiliers. _____

Il sera également libre de tout bail. La propriétaire s'engage à faire le nécessaire, dans les meilleurs délais, pour faire respecter cette condition. _____

14. Responsabilité de la superficiaire

La superficiaire assumera seule toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions, objet du présent droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. _____

Elle répondra à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre (art. 684 CC) du Code civil suisse. _____

La superficiaire s'engagera, en outre, à relever la Commune d'Yverdon-les-Bains de toute prétention qui pourrait être formulée contre celle-ci à raison des constructions érigées sur le droit de superficie ou des activités exercées sur ce dernier par la superficiaire ou les personnes auxquelles elle sera autorisée à mettre à disposition le droit de superficie et les constructions qui y seront érigées. _____

15. Droit de contrôle

La Commune d'Yverdon-les-Bains se réservera le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

16. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les constructions seront à la charge de la superficière. _____

17. Equipement du terrain grevé

Le terrain grevé sera mis à la disposition de la superficière non équipé par la propriétaire. Les frais d'aménagement du chemin d'accès jusqu'à la limite du terrain grevé, ainsi que le raccordement aux canalisations d'égouts (eaux usées et eaux de surface) et aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité à proximité de la limite du terrain grevé, soit dans le chemin d'accès le desservant, seront supportés par la superficière. _____

Le raccordement des constructions érigées par la superficière jusqu'aux équipements mis à disposition par la propriétaire incombera à la superficière. _____

18. Droit de préemption

Il est précisé que, conformément à la loi, la Commune d'Yverdon-les-Bains aura un droit de préemption légal sur le droit de superficie faisant l'objet du présent acte. En cas d'exercice de ce droit, le prix à payer par la Commune d'Yverdon-les-Bains sera égal à l'indemnité prévue à l'article dix ci-dessus. _____

Il est précisé aussi que, conformément à la loi, la superficière aura un droit de préemption légal sur la parcelle grevée. _____

19. Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignées 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. _____

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. Si l'une de ces modifications entraîne un dommage, au détriment de l'une des parties, l'autre devra l'indemniser. _____

20. Clause 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 de trois membres constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante. _____

En cas de désaccord, le Président de la Cour civile du Tribunal Cantonal désignera les arbitres. _____

Le for sera à Yverdon-les-Bains. _____

21. Frais

Les frais relatifs au présent acte et à son exécution, les émoluments du registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, la prolongation ou l'extinction du droit de superficie, ainsi que les droits de mutation éventuels, seront à la charge de la superficiaire _____

22. Autres dispositions

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

Dont acte, lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à **Yverdon-les-Bains**, le **deux mille sept**. _____