

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 11/2016-2021

**DDP - RUE DE MORGES 13 & PRA BUGNET
– OCTROI D’UN NOUVEAU DROIT DE
SUPERFICIE**

**Date proposée pour la séance de commission
d'étude du présent préavis :
Lundi 21 novembre 2016, 19h30
bâtiment administratif, salle Chamberonne**

7 novembre 2016

Au Conseil communal de Crissier

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Contexte

En 1968, un droit de superficie et permanent, ci-après DDP, a été accordé à l'entreprise Copycolor SA sur la parcelle 759 de la Commune de Crissier située rue de Morges 13. Ce droit de superficie était d'une durée de 60 ans avec échéance au 27 février 2028. Il était cessible et transmissible.

Copycolor SA a construit sur la parcelle un bâtiment à usage de bureaux et locaux industriels.

En 1972 et en vue de l'extension de son usine existante, un droit de superficie a été accordé à l'entreprise Copycolor SA sur la parcelle 762 de la Commune de Crissier située Pra Bugnet. Ce droit de superficie était d'une durée de 60 ans avec échéance au 29 novembre 2032. Il était cessible et transmissible. Cette parcelle n'a jamais été construite.

Ayant cessé ses activités, l'entreprise Copycolor SA a décidé de céder les deux parcelles et le bâtiment à trois propriétaires différents, M. Pierre Koller, Imer Valor AG et Zanotelli AG.

A noter que la parcelle 759 est actuellement occupée par une surface commerciale de vente d'appareils électroniques/ménagers et que la parcelle 762 est occupée par le parking de la surface commerciale.

Objet du préavis

M. Peter Koller, Imer Valor AG et Zanotelli AG, ci-après les superficiaires, ont approché la Commune de Crissier pour examiner notamment la possibilité de prolonger la durée des deux droits de superficie initialement fixée au 27 février 2028 et 29 novembre 2032. La Municipalité de Crissier est favorable à la demande sous condition de l'approbation du présent préavis par le Conseil communal.

Il est proposé d'accorder aux superficiaires une prolongation de la durée initiale des deux droits de superficie d'une période supplémentaire de 60 années et d'abroger les conditions actuelles des droits.

Les projets d'actes notariés annexés au présent préavis décrivent de manière détaillée toutes les clauses et conditions de droit distinct et permanent que la Municipalité propose d'accorder à M. Pierre Koller, Imer Valor AG et Zanotelli AG.

Voici en résumé les éléments essentiels :

❖ **Parcelle - Rue de Morges 13 – Surface commerciale**

- Numéro de parcelle : 759
- Surface totale : 8'374 m²
- Estimation fiscale : Fr. 552'000.—

- **Parcelle en copropriété de 3 lots no 785-1, 785-2 et 785-3**

- Estimations fiscales :

- o Parcelle 785-1 : Fr. 5'787'000.—
- o Parcelle 785-2 : Fr. 3'759'000.—
- o Parcelle 785-3 : Fr. 2'386'000.—
- o Nouvelle durée du droit : 60 ans dès l'inscription au Registre foncier
- o Redevance actuelle (2016) : Fr. 6.65/m² soit à l'année Fr. 55'394.—(Indexé à l'indice suisse des prix à la consommation)
- o Redevances nouvelles indexées à l'indice suisse des prix à la consommation
 - De 2017 à 2021 – Fr. 15.--/m² – soit à l'année : Fr. 125'610.—
 - De 2022 à 2027 – Fr. 20.--/m² – soit à l'année : Fr. 167'480.—
 - Dès 2028 – Fr. 25.--/m² – soit à l'année : Fr. 209'350.—
- o Paiement : le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir
- o Garanties financières : hypothèque légale en 1^{er} rang pour 3 annuités soit Fr. 628'050.—
- o Constructions : les superficiaires sont autorisés à maintenir sur la parcelle 785 des bâtiments dans leur forme et surface actuelles destinés à une activité commerciale. La construction des immeubles et les aménagements seront conformes aux exigences du Plan Directeur localisé 'Arc-en-Ciel'
- o Conditions particulières : les superficiaires ont confirmé être parfaitement informés des travaux prévus d'élargissement de l'autoroute et du fait que cet élargissement entraînera une perte de surface sur le DDP et le déplacement du pont de la rue de Morges

Les autres conditions initiales du droit de superficie restent inchangées.

❖ Parcelle – Pra Bugnet – Parking

- Numéro de parcelle : 762
- Surface totale : 5'697 m² (Place : 4'182 m² / Forêt : 1515 m²)
- Estimation fiscale : Fr. 334'000.—
- **Parcelle en copropriété de 3 lots no 755-1, 755-2 et 755-3**
- Estimations fiscales :
 - o Parcelle 755-1 : Fr. 668'000.—
 - o Parcelle 755-2 : Fr. 434'000.--
 - o Parcelle 755-3 : Fr. 276'000.—
 - o Nouvelle durée du droit : 60 ans dès l'inscription au Registre foncier
 - o Redevance actuelle : Fr. 6.--/m² soit à l'année Fr. 34'182.—(Indexé à l'indice suisse des prix à la consommation)
 - o Redevances nouvelles indexées à l'indice suisse des prix à la consommation
 - De 2017 à 2021 – Fr. 15.--/m² – soit à l'année : Fr. 85'455.—
 - De 2022 à 2027 – Fr. 20.--/m² – soit à l'année : Fr. 113'940.—
 - Dès 2028 – Fr. 25.--/m² – soit à l'année : Fr. 142'425.—
 - o Paiement : le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir
 - o Garanties financières : hypothèque légale en 1^{er} rang pour 3 annuités soit Fr. 427'275.--
 - o Constructions : les superficiaires sont autorisés à maintenir sur la parcelle 785 un parking ou le cas échéant de construire un bâtiment conforme aux règles actuelles du Règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions. La construction des immeubles et les aménagements seront conformes aux exigences du Plan Directeur localisé 'Arc-en-Ciel' lequel prévoit spécialement à cet endroit 'd'épaissir la forêt'.

Les autres conditions initiales du droit de superficie restent inchangées.

Vue des parcelles



CONCLUSIONS

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 11/2016-2021
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. de prolonger en faveur de M. Pierre Koller, Imer Valor AG et Zanotelli AG, un droit de superficie d'une surface de 8'374 m² pour une durée de 60 ans, au sens des dispositions des articles 675, 682, 779 et suivants du Code civil suisse, sur la parcelle communale N° 759, sise rue de Morges 13 ;
2. de prolonger en faveur de M. Pierre Koller, Imer Valor AG et Zanotelli AG, un droit de superficie d'une surface de 5'697 m² pour une durée de 60 ans, au sens des dispositions des articles 675, 682, 779 et suivants du Code civil suisse, sur la parcelle communale N° 762, sise au lieu dit Pra Bugnet ;
3. de fixer le montant de la redevance des deux droits de superficie de 2017 à 2021 à Fr. 15.--/m², de 2022 à 2027 à Fr. 20.--/m² et dès 2028 à Fr. 25.--/m², indexée annuellement selon la variation de l'indice suisse des prix à la consommation ;
4. que cette redevance sera due d'avance le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir
5. d'autoriser au surplus la Municipalité à négocier au mieux les autres conditions du droit de superficie.

Adopté par la Municipalité en séance du 7 novembre 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic	Le Secrétaire
	(LS)
S. Rezso	D. Lang

Annexes : Projets d'actes de prorogation des deux droits de superficie

Délégué de la Municipalité à convoquer : M. Stéphane Rezso, Syndic

Projet du 10 août 2016
 Modifié le 26 septembre 2016
 Modifié le 2 novembre 2016

MARTIN HABS
 ANTOINE PERRIN
 GABRIEL COTTIER

Lausanne

----- **PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE** -----

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

----- se présentent : -----

d'une part : -----

la **COMMUNE DE CRISSIER**, -----

valablement représentée par son Syndic M. Stéphane Rezso et son secrétaire M. Denis Lang, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux ; -----

ci-après "*la Commune*" ou "*la superficiante*" ; -----

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

1. Peter (• *autres prénoms*) **KOLLER**, né le 15 juillet 1945, originaire de (•), domicilié à (• *adresse exacte*) ; -----

2. **IMER Valor AG**, société anonyme (IDE : CHE-104.000.198) dont le siège est à 9016 Saint-Gall, Schuppisstrasse 7, valablement représentée par (• *nom, prénom*), (• *fonction*) et (• *nom, prénom*), (• *fonction*), qui l'engage valablement par leur signature collective à deux ; -----

3. **Zanotelli AG**, société anonyme (IDE : CHE-100.111.781) dont le siège est à 4052 Bâle, St. Alban-Anlage 58, valablement représentée par (• *nom, prénom*), (• *fonction*) et (• *nom, prénom*), (• *fonction*), qui l'engage valablement par leur signature collective à deux ; -----

ci-après "*les superficiaires*". -----

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

1. La Commune de Crissier est propriétaire de l'immeuble suivant :-----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	759
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 48408 34575 89
Surface	8'374 m², numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	2
Désignation de la situation	Rue de Morges 13
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2991 m²

Bâtiments/Constructions	Place-jardin, 5'383 m ² Bâtiment commercial, 2887 m ² , N° d'assurance: 953a Bâtiment commercial, 2 m ² , N° d'assurance: 953b Bâtiment commercial, 102 m ² , N° d'assurance: 953c	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	552'000.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Crissier la Commune, Crissier

Mentions

Aucune

Servitudes

27.02.1968 007-344721 (C) DDP Superficie, jusqu'au 27.02.2028 ID.007-2001/000905
en faveur de DDP Crissier 129/785

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

2. La parcelle 759 de Crissier est grevée du droit distinct et permanent de superficie (DDP) du 21 février 1968 numéro ID.007-2001/000905, érigé en un feuillet distinct au registre foncier et constituant la parcelle DDP 785 de Crissier dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	785	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 42766 78345 51	
DDP	27.02.1968 007-344721	(D) DDP Superficie, jusqu'au 27.02.2028 ID.007-2001/000905 à la charge de B-F Crissier 129/759
Surface	8'374 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Rue de Morges 13	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2991 m ² Place-jardin, 5'383 m ²	

Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, 2887 m², N° d'assurance: 953a Bâtiment commercial, 2 m², N° d'assurance: 953b Bâtiment commercial, 102 m², N° d'assurance: 953c
-------------------------	--

Mention de la mensuration officielle
Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00

Propriété

COP Crissier 129/785-1 pour 485/1'000

Propriété individuelle

Koller Peter 15.07.1945

02.07.1996 007-530774 Achat

COP Crissier 129/785-2 pour 315/1'000

06.09.2006 007-2006/4710/0 Modification de copropriété

Propriété individuelle

IMER Valor AG, St. Gallen (IDE : CHE-104.000.198)

17.02.2016 007-2016/738/0 Transfert (Lfus)

COP Crissier 129/785-3 pour 200/1'000

06.09.2006 007-2006/4710/0 Modification de copropriété

Propriété individuelle

Zanotelli AG, Bâle

06.09.2006 007-2006/4709/0 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

21.01.1998 007-540950

(C) Passage public pour tous véhicules ID.007-2001/000906
en faveur de Crissier la Commune, Crissier

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

02.07.1996 007-530776

Hypothèque nominative, Fr. 154'000.00, 1er rang, Rente du droit de superficie, ID.007-2000/002622, Droit de gage individuel
Nominatif Crissier la Commune, Crissier

27.02.1968 007-344722

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'900'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2000/002623, Profite des cases libres, Droit de gage collectif

27.02.1968 007-344723

Porteur Crédit Suisse Schweizerische Kreditanstalt, Zurich
Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 6'100'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2000/002624, Profite des cases libres, Droit de gage collectif
Porteur Crédit Suisse Schweizerische Kreditanstalt, Zurich

3. La parcelle DDP 785 de Crissier est elle-même érigée en une copropriété ordinaire composée de 3 lots érigés en feuillets distincts au registre foncier. Les feuillets de copropriété sont immatriculés comme parcelles 785-1 à 785-3 de Crissier. -----

4. Peter Koller est propriétaire individuel de la parcelle 785-1 de Crissier¹ dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	785-1	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 81655 66588 15	
Immeuble de base	DDP Crissier 129/785	
Quote-part	485/1'000	
Observation	Rue de Morges 13	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	5'787'000.00	2006 (01.10.2007)

Propriété

Propriété individuelle
Koller Peter 15.07.1945 02.07.1996 007-530774 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

11.11.2013 007-2013/5636/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 3'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2014/000033, Droit de gage individuel
Créancier hypothécaire Remi Finanz- und Verwaltungs AG, Gossau
SG (IDE : CHE-100.762.547)
Observation: Clauses accessoires selon convention séparée.

5. IMER Valor AG est propriétaire individuel de la parcelle 785-2 de Crissier dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	785-2
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 82885 66565 15
Immeuble de base	DDP Crissier 129/785
Quote-part	315/1'000
Observation	Rue de Morges 13
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	

¹ Cette quote-part pourrait être transférée d'ici à l'exécution du présent contrat à P & F Immobilien AG.

Propriété

Propriété individuelle

IMER Valor AG, St. Gallen (IDE : CHE-104.000.198)

17.02.2016 007-2016/738/0 Transfert (Lfus)

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

6. Zanotelli AG est propriétaire individuel de la parcelle
785-3 de Crissier dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	785-3	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 83658 86556 82	
Immeuble de base	DDP Crissier 129/785	
Quote-part	200/1'000	
Observation	Rue de Morges 13	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	2'386'000.00	2006 (01.10.2007)

Propriété

Propriété individuelle

Zanotelli AG, Bâle

06.09.2006 007-2006/4709/0 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

7. Le droit de superficie ID.007-2001/000905 a été initialement concédé par la Commune de Crissier à COPYCOLOR S.A. au terme d'un acte constitutif de droit de superficie du 21 février 1968 faisant l'objet de la minute numéro 16.- du notaire Claude Rossier, à Lausanne. -----

8. Peter Koller, IMER Valor AG et Zanutelli AG ont approché la Commune de Crissier pour examiner notamment la possibilité de prolonger la durée du droit de superficie initialement fixée au 27 février 2028. La Municipalité de Crissier a répondu favorablement à cette demande en réservant toutefois l'approbation du Conseil Communal. -----

Cela exposé, la Commune de Crissier et Peter Koller, IMER Valor AG et Zanutelli AG conviennent de ce qui suit : -----

I. Prorogation de la durée initiale -----

De prolonger la durée initiale du droit de superficie numéro ID.007-2001/000905 grevant la parcelle 759 de Crissier et immatriculé au Registre foncier comme parcelle 785 de Crissier, d'une période supplémentaire de 60 années à compter de la date d'inscription du présent acte au registre foncier. -----

II. Modification des conditions -----

D'abroger les conditions actuelles du droit de superficie et de les remplacer par les nouvelles conditions suivantes. -----

----- DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

----- 1. Immatriculation au Registre foncier -----

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, le droit de superficie sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent, étant personnelle, cessible et convenue pour une durée de soixante (60) ans. -----

----- 2. Cessibilité et durée -----

Le droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé par la superficiante pour une durée de 60 ans à compter de l'inscription au journal du registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. -----

Le droit de superficie pourra être prolongé moyennant accord de la superficiante et des superficiaires à intervenir au plus tard 24 mois avant l'échéance du droit. -----

----- **3. Constitution du droit de superficie en PPE** -----

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

----- **4. Conditions de la cessibilité** -----

Le droit de superficie est cessible et transmissible.-----

Les superficiaires ne peuvent faire cession du droit de superficie sans le consentement de la Commune de Crissier. -----

La Commune de Crissier devra être informée par lettre recommandée de toute cession ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 3 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 n'envisage pas d'y exercer une activité ou s'il envisage d'utiliser les locaux comme dépôt; -----
- 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 superficiaires informeront sans délai la superficiante de toute location, respectivement sous-location, de tout ou une partie du droit de superficie. Ils sont responsables envers la superficiante du respect des règles édictées sous lettres a) à d) ci-devant par tout locataire respectivement sous locataire. -----

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout nouvel ayant-droit du droit de superficie. ----

----- **5. Constructions autorisées** -----

Les superficiaires sont autorisés à maintenir sur la parcelle 785 de Crissier des bâtiments dans leur forme et surface actuelle destinés à une activité commerciale. -----

La construction des immeubles et des aménagements sera conforme aux exigences du PDL (Plan Directeur Localisé) « Arc-en-Ciel » et 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 ou de transformer à obtenir par les superficiaires. -----

Indépendamment de l'application des dispositions légales

et réglementaires, les plans des constructions devront être approuvés par la Municipalité de la Commune de Crissier.-----

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

La Commune de Crissier pourra vérifier le bon entretien des constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant. -----

Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant du règlement concernant le plan d'extension et autres qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.-----

Les superficiaires confirment être parfaitement informés des travaux prévus d'élargissement de l'autoroute (DP 40) et du fait que cet élargissement entraînera une perte de surface sur le DDP et le déplacement du pont Média de la rue de Morges (DP Communal 39) en direction du Sud. La redevance ci-après (chiffre II/11) sera réduite au prorata des mètres carrés (m²) de la surface perdue. Les superficiaires confirment accepter cette situation sans réserves et s'engagent à signer le moment venu toutes réquisitions pour le registre foncier destinées à la modification de l'assiette du DDP en raison de la cession à intervenir au domaine public et à obtenir les consentements y relatifs de leurs créanciers hypothécaires respectifs. En dérogation expresse à l'article II/8 ci-après, aucune indemnité ne sera due aux superficiaires en raison de cet élargissement de l'autoroute. -----

----- **6. Aménagements extérieurs** -----

Les superficiaires devront supporter les frais de réalisation et d'entretien de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, cheminements d'usage piétons en faveur du public, aménagements de zones vertes et autres).---

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant aux superficiaires (selon le paragraphe précédent) seraient jugés insuffisants par la Commune, cette dernière aura le droit d'effectuer elle-même les travaux indispensables, ceci aux frais des superficiaires, après mise en demeure dûment signifiée à ces derniers. -----

----- **7. Coût des constructions et des impenses** -----

Pour la fixation des indemnités (chapitres 8, 9 et 10 ci-après) pouvant être dues aux superficiaires, ces derniers feront connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès

l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par la Commune.-----

En vertu de l'article 642, alinéa 2 du Code civil suisse, sont considérées 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 soient détériorées ou altérées. ----

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

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

La Commune 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 sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles et d'un amortissement de vétusté 1 % (pour cent) l'an, le solde étant majoré de 50 % de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et ledit indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires. -----

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.-----

----- **9. Retour anticipé des constructions en cas de violation** -----

----- **de leurs obligations par les superficiaires** -----

La Commune de Crissier 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 si les

superficiaires violent les obligations assumées par eux en vertu des dispositions du présent acte, s'ils renoncent définitivement à toute activité et décident sa dissolution, s'ils sont mis en péril par une mauvaise gestion, s'ils modifient le but qu'ils poursuivent sans l'assentiment de la Commune, s'ils ne respectent pas les obligations légales contenues dans la législation cantonale et ses règlements d'application, la réglementation communale et ses directives annexes ainsi que les obligations contractuelles qu'ils doivent assumer envers la Commune ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer.-----

Ce retour anticipé interviendra après :-----

- suivant le cas, notification aux superficiaires, sous pli recommandé, leur enjoignant de mettre fin à leur comportement fautif, dans un délai de 3 mois, et les avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;-----
- dans tous les cas, notification aux superficiaires, 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 Commune exerce ce droit, elle versera aux superficiaires une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 14. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles, ce coût étant diminué : -----

- de 10 % de cette somme;-----
- ainsi que de la moins-value de vétusté fixée à 1 % l'an.-----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires.-----

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

Si l'un ou l'autre des superficiaires tombe en faillite, la Commune pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en

versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article. -----

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables. -----

----- **10. Retour des constructions en cas d'extinction du droit** -----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le terrain grevé sera restitué par les superficiaires à la Commune dans son état initial, à savoir libre de toute construction et, si nécessaire, régulièrement décontaminé. Les superficiaires sont responsables d'assurer l'amortissement de tous les prêts hypothécaires intéressant le droit de superficie avant son échéance et de procéder à leurs frais à la démolition des constructions et des aménagements extérieurs, à l'évacuation de tous les déchets conformément aux prescriptions en vigueur et à la remise en état des lieux. Ces obligations de rétablir l'état primitif du bien-fonds feront l'objet d'une annotation au registre foncier. -----

----- **11. Redevance** -----

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux aux superficiaires. -----

Les superficiaires seront astreints à payer à la Commune dès le 1^{er} janvier 2017 une redevance fixée selon les modalités suivantes : -----

▪ à compter du 1^{er} janvier 2017, la redevance est fixée à CHF 15.- (quinze francs) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 125'610.- (cent vingt-cinq mille six cent dix francs) ; -----

▪ à compter du 1^{er} janvier 2022, la redevance est fixée à CHF 20.- (vingt francs) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 167'480.- (cent soixante-sept mille quatre cent huitante francs) ; -----

▪ à compter du 1^{er} janvier 2028, la redevance est fixée à CHF 25.- (vingt-cinq francs) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 209'350.- (deux cent neuf mille trois cent cinquante francs). -----

La redevance sera payée d'avance le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir. En conséquence, la redevance fera l'objet en fin d'année 2016 à deux facturations : -----

- la première pour la période du 27 février 2016 au 31 décembre 2016 aux conditions du DDP actuel ; -----
- la deuxième pour l'année 2017 aux conditions du présent contrat. -----

Dès le 1^{er} janvier 2030, la redevance pourra être réajustée selon la variation de l'indice suisse des prix à la consommation. -----

L'indexation sera fixée annuellement, en fonction du cinquante pour cent (50%) de la différence entre le niveau de cet indice, au 31 octobre de l'année précédant la date de signature du présent acte, et le nouvel indice au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle la rente est due, et ainsi de suite d'année en année, le paiement de la redevance intervenant par année à l'avance. -----

La rente annuelle ne sera toutefois jamais inférieure à CHF 25.- (vingt-cinq francs) par mètre carré (m²), quelles que soient les fluctuations de l'indice. -----

Comme indiqué au chiffre 5 ci-dessus, les parties sont convenues que la perte de surface du DDP résultant des travaux projetés d'élargissement de l'autoroute entraînera une réduction du montant de la redevance fixée ci-dessus au prorata des mètres carrés de la surface perdue. -----

En conséquence, le capital de l'hypothèque nominative ID.007-2000/002622 est porté à CHF 628'050.- (six cent vingt-huit mille cinquante francs). -----

Les deux cédules hypothécaires sur papier au porteur ID.007-2000/002623 et ID.007-2000/002624 grevant la parcelle DDP 785 de Crissier sont postposées à l'hypothèque légale ID.007-2000/002622 pour son nouveau capital. Le consentement de (● *créancier hypothécaire*) à (●), à la postposition qui précède, à l'augmentation du capital de l'hypothèque nominative et aux opérations du présent acte, légalisé, est annexé au présent acte. Les superficiaires en leurs qualités de co-débiteurs solidaires des cédules hypothécaires ID.007-2000/002623 et ID.007-2000/002624 y consentent d'ores et déjà expressément. -----

La cédule hypothécaire de registre ID.007-2014/000033 grevant le feuillet de copropriété immatriculé comme parcelle 785-1 de Crissier est postposée à l'hypothèque légale ID.007-2000/002622 pour son nouveau capital. Le consentement de (● *créancier hypothécaire*) à (●), à la postposition qui précède, à l'augmentation du capital de l'hypothèque nominative et aux opérations du présent acte, légalisé, est annexé au présent acte. Peter Koller en sa qualité de débiteur de ladite cédule hypothécaire ID.007-2014/000033 y consent d'ores et déjà expressément. -----

----- **12. Hypothèque légale** -----

Le paiement de la rente est garanti par une hypothèque d'un montant équivalant à 3 annuités soit de CHF 628'050.- inscrite en premier

rang sur le droit distinct et permanent de superficie.-----

----- **13. Entrée en possession** -----

Les superficiaires sont déjà en possession du terrain et des bâtiments, objets du droit distinct et permanent de superficie. -----

En dérogation aux dispositions des articles 197 et suivants du Code des obligations, la superficiante ne fournit aucune garantie.----

----- **14. Clause d'arbitrage** -----

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral, constitué conformément aux dispositions du code de procédure civile suisse (CPC) relatives à l'arbitrage. -----

Le for est fixé à Crissier. -----

----- **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 des superficiaires solidairement entre eux, dès l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

----- **16. Obligations des superficiaires** -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à :-----

- a) ne pas changer la vocation des bâtiments sans l'accord de la superficiante; ---
- b) entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes; -----
- c) payer ponctuellement la rente convenue à l'article 11 ci-dessus; -----
- d) faire en sorte que l'activité des occupants des bâtiments ne soit pas interrompue durablement, cas de force majeure réservés; -----
- e) maintenir une activité économique dans les constructions objet du droit de superficie;-----
- f) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante toute cession du droit ou tout transfert économique de ceux-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 reprises de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions des superficiaires ou des copropriétaires; -----
- g) informer sans délai la superficiante de toute location ou sous-location totale ou d'une part importante par les superficiaires ; -----
- h) ne pas constituer, sur leur propre droit de superficie, sous peine de nullité,

un droit de superficie à titre secondaire.-----

Les superficiaires bénéficiaires du droit de superficie prennent à leur charge toutes les obligations de droit privé et assument également toute responsabilité de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. -----

Les superficiaires bénéficiaires du droit de superficie s'engagent à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel. -----

Les superficiaires déclarent avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause. -----

Les superficiaires s'engagent à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

----- **17. Annotation de clauses spéciales** -----

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

▪ 8, 9 et 10 relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la superficiante ; -----

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

▪ 11, relatives à la redevance ; -----

▪ 14, relatives à l'arbitrage ; -----

seront annotées au Registre foncier. -----

----- **18. LFAIE** -----

Les comparants sont rendus attentifs aux dispositions de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à ses dispositions d'application (OAIE). -----

A cet égard, les superficiaires déclarent que le bâtiment existant et / ou à construire est entièrement affecté à l'exercice d'une activité commerciale (aucun logement) et que la surface de réserve n'excède pas un tiers compte tenu des surfaces importantes de circulation requises pour l'exploitation de la parcelle. L'objet du présent acte est ainsi considéré comme un établissement stable selon l'article 2 alinéa 2 lettre A LFAIE, en conséquence aucune autorisation nécessaire. De plus, les superficiaires confirment agir à titre personnel et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger Les parties déclarent qu'elles connaissent les conséquences juridiques d'une infraction à cette disposition. -----

----- **19. Sites pollués** -----

La parcelle de base 759 de Crissier sur laquelle est érigé

le droit de superficie distinct et permanent ainsi que la parcelle DDP 785 de Crissier ne sont pas inscrites au cadastre des sites contaminés selon extraits du site Géoplanet (consultation à la date du (●)), pièces signées par les parties, légalisées et annexées au présent acte. Par conséquent, la modification du présent DDP n'est pas soumise à autorisation au sens de l'article 32 d bis alinéa 3 de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. -----

----- **20. Frais** -----

Les frais d'acte, de plans, les émoluments du Registre foncier, tous 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 des superficiaires solidairement entre eux. -----

Conformément aux dispositions de l'article 62a LMSD (loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations du 27 février 1963), les superficiaires ont procédé au versement d'un montant de CHF (●) préalablement à la signature du présent acte à titre de provision en couverture des frais du présent acte, au crédit du compte du notaire soussigné auprès du Credit Suisse AG, à Lausanne, CH66 0483 5033 4020 2102 0. -----

Les superficiaires verseront préalablement à l'exécution du présent acte et à son inscription au registre foncier le solde de la provision sur frais soit CHF (●) correspondant au montant estimé des frais au moment de l'exécution du présent acte, au crédit du compte du notaire soussigné dont les coordonnées figurent ci-dessus. -----

La Commune supportera en revanche les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public. -----

III. Conditions de validité -----

L'exécution du présent acte est subordonnée à l'obtention d'une autorisation définitive et exécutoire du Conseil Communal de Crissier, ratifiant le préavis de la Municipalité numéro (●) et autorisant notamment celle-ci à prolonger le présent droit distinct et permanent de superficie ainsi qu'à en modifier les conditions. -----

Aussitôt que la condition suspensive ci-dessus sera

remplie, la Commune de Crissier en informera les superficiaires par lettre recommandée avec copie adressée au notaire soussigné. Celui-ci est alors irrévocablement chargé par les parties de requérir au registre foncier les inscriptions résultant du présent acte dès qu'il aura cumulativement obtenu :----

- l'original de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil Communal de Crissier ; -----
- la remise des titres hypothécaires grevant les parcelles susdésignées ;-----
- le versement par les superficiaires du solde de la provision sur frais selon les modalités de l'article II/20 ci-dessus. -----

Réquisitions pour le Registre foncier : -----

1. Modification du DDP de superficie numéro ID.007-2001/000905 : nouvelle durée de 60 ans. -----
2. Augmentation de gage immobilier (hypothèque légale ID.007-2000/002622). -----
3. Postposition à l'hypothèque légale ID.007-2000/002622 (cédules hypothécaires numéros ID.007-2000/002623, ID.007-2000/002624 et ID.007-2014/000033). -----
4. Annotation : clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions. -----
5. Annotation : clauses spéciales relatives à la destination des constructions. -----
6. Annotation : clauses spéciales relatives au rétablissement primitif du bien-fonds. -----
7. Annotation : clauses spéciales relatives à la redevance. -----
8. Annotation : clauses spéciales relatives à l'arbitrage. --

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

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

CRISSIER, le (●) DEUX MILLE SEIZE. -----

Projet du 10 août 2016
 Mis à jour le 26 septembre 2016
 Mis à jour le 2 novembre 2016

MARTIN HABS
 ANTOINE PERRIN
 GABRIEL COTTIER

Lausanne

----- **PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE** -----

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

----- se présentent : -----

d'une part : -----

la **COMMUNE DE CRISSIER**, -----

valablement représentée par son Syndic M. Stéphane Rezso et son secrétaire M. Denis Lang, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux ; -----

ci-après "*la Commune*" ou "*la superficiante*" ; -----

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

1. Peter (• *autres prénoms*) **KOLLER**, né le 15 juillet 1945, originaire de (•), domicilié à (• *adresse exacte*) ; -----

2. **IMER Valor AG**, société anonyme (IDE : CHE-104.000.198) dont le siège est à 9016 Saint-Gall, Schuppisstrasse 7, valablement représentée par (• *nom, prénom*), (• *fonction*) et (• *nom, prénom*), (• *fonction*), qui l'engage valablement par leur signature collective à deux ; -----

3. **Zanotelli AG**, société anonyme (IDE : CHE-100.111.781) dont le siège est à 4052 Bâle, St. Alban-Anlage 58, valablement représentée par (• *nom, prénom*), (• *fonction*) et (• *nom, prénom*), (• *fonction*), qui l'engage valablement par leur signature collective à deux ; -----

ci-après "*les superficiaires*". -----

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

1. La Commune de Crissier est propriétaire de l'immeuble suivant :-----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	762
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 98288 34575 49
Surface	5'697 m², numérique
Mutation	26.05.2010 007-2010/2555/0 Changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	2
Désignation de la situation	Pra Bugnet
Couverture du sol	Accès, place privée, 4'182 m²

Bâtiments/Constructions	Forêt, 1'515 m²	
Mention de la mensuration officielle	Aucune	
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	334'000.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Crissier la Commune, Crissier

Mentions

Aucune

Servitudes

29.11.1972 007-369426	(C) DDP Superficie, jusqu'au 29.11.2032 ID.007-2001/000486 en faveur de DDP Crissier 129/755
24.04.1984 007-429636	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/000908 en faveur de Bussigny La Commune, Bussigny

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

2. La parcelle 762 de Crissier est grevée du droit distinct et permanent de superficie (DDP) du 24 novembre 1972 numéro ID.007-2001/000486, érigé en un feuillet distinct au registre foncier et constituant la parcelle DDP 755 de Crissier dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	755	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 78568 34576 39	
DDP	29.11.1972 007-369426	(D) DDP Superficie, jusqu'au 29.11.2032 ID.007-2001/000486 à la charge de B-F Crissier 129/762
Surface	5'697 m², numérique	
Mutation	26.05.2010 007-2010/2555/0	Changement de nature
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Pra Bugnet	
Couverture du sol	Accès, place privée, 4'182 m²	
	Forêt, 1'515 m²	
Bâtiments/Constructions	Aucune	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		

Estimation fiscale 0.00

Propriété

COP Crissier 129/755-1 pour 485/1'000	
Propriété individuelle	
Koller Peter 15.07.1945	02.07.1996 007-530774 Achat
COP Crissier 129/755-2 pour 315/1'000	06.09.2006 007-2006/4710/0 Modification de copropriété
Propriété individuelle	
IMER Valor AG, St. Gallen (IDE : CHE-104.000.198)	17.02.2016 007-2016/738/0 Transfert (Lfus)
COP Crissier 129/755-3 pour 200/1'000	06.09.2006 007-2006/4710/0 Modification de copropriété
Propriété individuelle	
Zanotelli AG, Bâle	06.09.2006 007-2006/4709/0 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

21.01.1998 007-540950	(C) Passage public à pied ID.007-2001/000907 en faveur de Crissier la Commune, Crissier
-----------------------	--

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

02.07.1996 007-530775	Hypothèque nominative, Fr. 96'000.00, 1er rang, Rente du droit de superficie, ID.007-2000/002621, Droit de gage individuel Nominatif Crissier la Commune, Crissier
18.05.1990 007-491819	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'900'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2000/002623, Profite des cases libres, Droit de gage collectif Porteur Crédit Suisse Schweizerische Kreditanstalt, Zurich
18.05.1990 007-491823	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 6'100'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2000/002624, Profite des cases libres, Droit de gage collectif Porteur Crédit Suisse Schweizerische Kreditanstalt, Zurich

3. La parcelle DDP 755 de Crissier est elle-même érigée en une copropriété ordinaire composée de 3 lots érigés en feuillets distincts au registre foncier. Les feuillets de copropriété sont immatriculés comme parcelles 755-1 à 755-3 de Crissier. -----

4. Peter Koller est propriétaire individuel de la parcelle 755-1 de Crissier¹ dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	755-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 65526 58865 80
Immeuble de base	DDP Crissier 129/755

¹ Cette quote-part pourrait être transférée d'ici à l'exécution du contrat à P & F Immobilien AG

Quote-part	485/1'000	
Observation	Pra Bugnet	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	668'000.00	2006 (01.10.2007)

Propriété

Propriété individuelle
Koller Peter 15.07.1945

02.07.1996 007-530774 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

11.11.2013 007-2013/5635/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 600'000.00, 1er rang, Intérêt max.
10%, ID.007-2014/000032, Droit de gage individuel
Créancier hypothécaire Remi Finanz- und Verwaltungs AG, Gossau
SG (IDE : CHE-100.762.547)
Observation: Clauses accessoires selon convention séparée.

5. IMER Valor AG est propriétaire individuel de la
parcelle 755-2 de Crissier dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	755-2
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 66886 56552 79
Immeuble de base	DDP Crissier 129/755
Quote-part	315/1'000
Observation	Pra Bugnet
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	

Propriété

Propriété individuelle
IMER Valor AG, St. Gallen (IDE : CHE-104.000.198)

17.02.2016 007-2016/738/0 Transfert (Lfus)

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

6. Zanotelli AG est propriétaire individuel de la parcelle
755-3 de Crissier dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	755-3	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 80886 55665 26	
Immeuble de base	DDP Crissier 129/755	
Quote-part	200/1'000	
Observation	Pra Bugnet	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	276'000.00	2006 (01.10.2007)

Propriété

Propriété individuelle Zanotelli AG, Bâle	06.09.2006 007-2006/4709/0 Achat
--	----------------------------------

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

7. Le droit de superficie ID.007-2001/000486 a été
initialement concédé par la Commune de Crissier à COPYCOLOR S.A. au terme
d'un acte constitutif de droit de superficie du 24 novembre 1972 faisant l'objet de
la minute numéro 1'098.- du notaire Claude Rossier, à Lausanne. -----

8. Peter Koller, IMER Valor AG et Zanotelli AG ont

approché la Commune de Crissier pour examiner notamment la possibilité de prolonger la durée du droit de superficie initialement fixée au 29 novembre 2032. La Municipalité de Crissier a répondu favorablement à cette demande en réservant toutefois l'approbation du Conseil Communal. -----

Cela exposé, la Commune de Crissier et Peter Koller, IMER Valor AG et Zanotelli AG conviennent de ce qui suit : -----

I. Prorogation de la durée initiale -----

De prolonger la durée initiale du droit de superficie numéro ID.007-2001/000486 grevant la parcelle 762 de Crissier et immatriculé au Registre foncier comme parcelle 755 de Crissier, d'une période supplémentaire de 60 années à compter de la date d'inscription du présent acte au registre foncier. -----

II. Modification des conditions -----

D'abroger les conditions actuelles du droit de superficie et de les remplacer par les nouvelles conditions suivantes. -----

----- DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

----- 1. Immatriculation au Registre foncier -----

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, le droit de superficie sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent, étant personnelle, cessible et convenue pour une durée de soixante (60) ans. -----

----- 2. Cessibilité et durée -----

Le droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé par la superficiante pour une durée de 60 ans à compter de l'inscription au journal du registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. -----

Le droit de superficie pourra être prolongé moyennant accord de la superficiante et des superficiaires à intervenir au plus tard 24 mois avant l'échéance du droit. -----

----- 3. Constitution du droit de superficie en PPE -----

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

----- 4. Conditions de la cessibilité -----

Le droit de superficie est cessible et transmissible. -----

Les superficiaires ne peuvent faire cession du droit de superficie sans le consentement de la Commune de Crissier. -----

La Commune de Crissier devra être informée par lettre

recommandée de toute cession ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 3 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 n'envisage pas d'y exercer une activité ou s'il envisage d'utiliser les locaux comme dépôt;-----
- 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 superficiaires informeront sans délai la superficiante de toute location, respectivement sous-location, de tout ou une partie du droit de superficie. Ils sont responsables envers la superficiante du respect des règles édictées sous lettres a) à d) ci-devant par tout locataire respectivement sous locataire. -----

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout nouvel ayant-droit du droit de superficie. ----

----- **5. Constructions autorisées** -----

Les superficiaires sont autorisés à maintenir sur la parcelle 755 de Crissier un parking ou, le cas échéant, de construire un bâtiment conforme aux règles actuelles du RPGA (Règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions).-----

La construction des immeubles éventuels et des aménagements sera conforme aux exigences du PDL (Plan Directeur Localisé) « Arc-en-Cie » lequel prévoit spécialement à cet endroit « d'épaissir la forêt » et 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 ou de transformer à obtenir par les superficiaires. -----

Indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires, les plans des constructions devront être approuvés par la Municipalité de la Commune de Crissier.-----

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

La Commune de Crissier pourra vérifier le bon entretien des constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant. -----

Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant du règlement concernant le plan d'extension et autres qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

----- **6. Aménagements extérieurs** -----

Les superficiaires devront supporter les frais de réalisation et d'entretien de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, cheminements d'usage piétons en faveur du public, aménagements de zones vertes et autres). ---

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant aux superficiaires (selon le paragraphe précédent) seraient jugés insuffisants par la Commune, cette dernière aura le droit d'effectuer elle-même les travaux indispensables, ceci aux frais des superficiaires, après mise en demeure dûment signifiée à ces derniers. -----

----- **7. Coût des constructions et des impenses** -----

Pour la fixation des indemnités (chapitres 8, 9 et 10 ci-après) pouvant être dues aux superficiaires, ces derniers feront connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par la Commune. -----

En vertu de l'article 642, alinéa 2 du Code civil suisse, sont considérées 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 soient détériorées ou altérées. ----

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

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

La Commune 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 sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne

sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles et d'un amortissement de vétusté 1 % (pour cent) l'an, le solde étant majoré de 50 % de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et ledit indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires. -----

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.-----

----- **9. Retour anticipé des constructions en cas de violation** -----

----- **de leurs obligations par les superficiaires** -----

La Commune de Crissier 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 si les superficiaires violent les obligations assumées par eux en vertu des dispositions du présent acte, s'ils renoncent définitivement à toute activité et décident sa dissolution, s'ils sont mis en péril par une mauvaise gestion, s'ils modifient le but qu'ils poursuivent sans l'assentiment de la Commune, s'ils ne respectent pas les obligations légales contenues dans la législation cantonale et ses règlements d'application, la réglementation communale et ses directives annexes ainsi que les obligations contractuelles qu'ils doivent assumer envers la Commune ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer.-----

Ce retour anticipé interviendra après : -----

- suivant le cas, notification aux superficiaires, sous pli recommandé, leur enjoignant de mettre fin à leur comportement fautif, dans un délai de 3 mois, et les avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;-----
- dans tous les cas, notification aux superficiaires, 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 Commune exerce ce droit, elle versera aux superficiaires une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties

intégrantes et des impenses d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 14. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles, ce coût étant diminué : -----

- de 10 % de cette somme; -----
- ainsi que de la moins-value de vétusté fixée à 1 % l'an. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires. -----

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

Si l'un ou l'autre des superficiaires tombe en faillite, la Commune pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article. -----

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables. -----

----- **10. Retour des constructions en cas d'extinction du droit** -----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le terrain grevé sera restitué par les superficiaires à la Commune dans son état initial, à savoir libre de toute construction et, si nécessaire, régulièrement décontaminé. Les superficiaires sont responsables d'assurer l'amortissement de tous les prêts hypothécaires intéressant le droit de superficie avant son échéance et de procéder à leurs frais à la démolition des constructions et des aménagements extérieurs, à l'évacuation de tous les déchets conformément aux prescriptions en vigueur et à la remise en état des lieux. Ces obligations de rétablir l'état primitif du bien-fonds feront l'objet d'une annotation au registre foncier. -----

----- **11. Redevance** -----

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux aux superficiaires. -----

Les superficiaires seront astreints à payer à la Commune

dès le 1^{er} janvier 2017 une redevance fixée selon les modalités suivantes : -----

- à compter du 1^{er} janvier 2017, la redevance est fixée à CHF 15.- (quinze francs) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 85'455.- (huitante-cinq mille quatre cent cinquante-cinq francs) ; -----

- à compter du 1^{er} janvier 2022, la redevance est fixée à CHF 20.- (vingt francs) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 113'940.- (cent treize mille neuf cent quarante francs) ; -----

- à compter du 1^{er} janvier 2028, la redevance est fixée à CHF 25.- (vingt-cinq francs) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 142'425.- (cent quarante-deux mille quatre cent vingt-cinq francs). -----

La redevance sera payée d'avance le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir. En conséquence, la redevance fera l'objet en fin d'année 2016 à deux facturations : -----

- la première pour l'année 2016 aux conditions du DDP actuel ; -----
- la deuxième pour l'année 2017 aux conditions du présent contrat. -----

Dès le 1^{er} janvier 2030, la redevance pourra être réajustée selon la variation de l'indice suisse des prix à la consommation. -----

L'indexation sera fixée annuellement, en fonction cinquante pour cent (50%) de la différence entre le niveau de cet indice, au 31 octobre de l'année précédant la date de signature du présent acte, et le nouvel indice au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle la rente est due, et ainsi de suite d'année en année, le paiement de la redevance intervenant par année à l'avance. -----

La rente annuelle ne sera toutefois jamais inférieure à CHF 25.- (vingt-cinq francs) par mètre carré (m²), quelles que soient les fluctuations de l'indice. -----

En conséquence, le capital de l'hypothèque nominative ID.007-2000/002621 est porté à CHF 427'275.- (quatre cent vingt-sept mille deux cent septante-cinq francs). -----

Les deux cédules hypothécaires sur papier au porteur ID.007-2000/002623 et ID.007-2000/002624 grevant la parcelle DDP 755 de Crissier sont postposées à l'hypothèque légale ID.007-2000/002621 pour son nouveau capital. Le consentement de (● *créancier hypothécaire*) à (●), à la postposition qui précède, à l'augmentation du capital de l'hypothèque nominative et aux opérations du présent acte, légalisé, est annexé au présent acte. Les superficiaires en leurs qualités de co-débiteurs solidaires des cédules

hypothécaires ID.007-2000/002623 et ID.007-2000/002624 y consentent d'ores et déjà expressément. -----

La cédule hypothécaire de registre ID.007-2014/000032 grevant le feuillet de copropriété immatriculé comme parcelle 755-1 de Crissier est postposée à l'hypothèque légale ID.007-2000/002621 pour son nouveau capital. Le consentement de (● *créancier hypothécaire*) à (●), à la postposition qui précède, à l'augmentation du capital de l'hypothèque nominative et aux opérations du présent acte, légalisé, est annexé au présent acte. Peter Koller en sa qualité de débiteur de ladite cédule hypothécaire ID.007-2014/000032 y consent d'ores et déjà expressément. -----

----- **12. Hypothèque légale** -----

Le paiement de la rente est garanti par une hypothèque d'un montant équivalant à 3 annuités soit de CHF 427'275.- inscrite en premier rang sur le droit distinct et permanent de superficie. -----

----- **13. Entrée en possession** -----

Les superficiaires sont déjà en possession du terrain et des aménagements, objets du droit distinct et permanent de superficie. -----

En dérogation aux dispositions des articles 197 et suivants du Code des obligations, la superficiante ne fournit aucune garantie. ----

----- **14. Clause d'arbitrage** -----

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral, constitué conformément aux dispositions du code de procédure civile suisse (CPC) relatives à l'arbitrage. -----

Le for est fixé à Crissier. -----

----- **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 des superficiaires solidairement entre eux, dès l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

----- **16. Obligations des superficiaires** -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à :-----

- a) ne pas changer la vocation des aménagements et bâtiments sans l'accord de la superficiante;-----
- b) entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes;-----

- c) payer ponctuellement la rente convenue à l'article 11 ci-dessus; -----
- d) faire en sorte que l'activité des occupants des bâtiments ne soit pas interrompue durablement, cas de force majeure réservés; -----
- e) maintenir une activité économique dans les constructions objet du droit de superficie; -----
- f) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante toute cession du droit ou tout transfert économique de ceux-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 reprises de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions des superficiaires ou des copropriétaires; -----
- g) informer sans délai la superficiante de toute location ou sous-location totale ou d'une part importante par les superficiaires ; -----
- h) ne pas constituer, sur leur propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. -----

Les superficiaires bénéficiaires du droit de superficie prennent à leur charge toutes les obligations de droit privé et assument également toute responsabilité de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. -----

Les superficiaires bénéficiaires du droit de superficie s'engagent à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel. -----

Les superficiaires déclarent avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause. -----

Les superficiaires s'engagent à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

----- **17. Annotation de clauses spéciales** -----

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

▪ 8, 9 et 10 relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la superficiante ; -----

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

▪ 11, relatives à la redevance ; -----

▪ 14, relatives à l'arbitrage ; -----

seront annotées au Registre foncier. -----

----- **18. LFAIE** -----

Les comparants sont rendus attentifs aux dispositions de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à ses dispositions d'application (OAIE). -----

A cet égard, les superficiaires déclarent que les aménagements existants et / ou à construire sont entièrement affectés à l'exercice d'une activité commerciale (aucun logement) et que la surface de réserve n'excède pas un tiers compte tenu des surfaces importantes de circulation requises pour l'exploitation de la parcelle. L'objet du présent acte est ainsi considéré comme un établissement stable selon l'article 2 alinéa 2 lettre A LFAIE, en conséquence aucune autorisation nécessaire. De plus, les superficiaires confirment agir à titre personnel et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger. Les parties déclarent qu'elles connaissent les conséquences juridiques d'une infraction à cette disposition. -----

----- **19. Sites pollués** -----

La parcelle de base 762 de Crissier sur laquelle est érigé le droit de superficie distinct et permanent ainsi que la parcelle DDP 755 de Crissier ne sont pas inscrites au cadastre des sites contaminés selon extraits du site Géoplanet (consultation à la date du (●)), pièces signées par les parties, légalisées et annexées au présent acte. Par conséquent, la modification du présent DDP n'est pas soumise à autorisation au sens de l'article 32 d bis alinéa 3 de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. -----

----- **20. Frais** -----

Les frais d'acte, de plans, les émoluments du Registre foncier, tous 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 des superficiaires solidairement entre eux. -----

Conformément aux dispositions de l'article 62a LMSD (loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations du 27 février 1963), les superficiaires ont procédé au versement d'un montant de CHF (●) préalablement à la signature du présent acte à titre de provision en couverture des frais du présent acte, au crédit du compte du notaire soussigné auprès du Credit Suisse AG, à Lausanne, CH66 0483 5033 4020 2102 0. -----

Les superficiaires verseront préalablement à l'exécution

du présent acte et à son inscription au registre foncier le solde de la provision sur frais soit CHF (●) correspondant au montant estimé des frais au moment de l'exécution du présent acte, au crédit du compte du notaire soussigné dont les coordonnées figurent ci-dessus.-----

La Commune supportera en revanche les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.-----

III. Conditions de validité -----

L'exécution du présent acte est subordonnée à l'obtention d'une autorisation définitive et exécutoire du Conseil Communal de Crissier, ratifiant le préavis de la Municipalité numéro (●) et autorisant notamment celle-ci à prolonger le présent droit distinct et permanent de superficie ainsi qu'à en modifier les conditions. -----

Aussitôt que la condition suspensive ci-dessus sera remplie, la Commune de Crissier en informera les superficiaires par lettre recommandée avec copie adressée au notaire soussigné. Celui-ci est alors irrévocablement chargé par les parties de requérir au registre foncier les inscriptions résultant du présent acte dès qu'il aura cumulativement obtenu :----

- l'original de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil Communal de Crissier ; -----
- la remise des titres hypothécaires grevant les parcelles susdésignées ;-----
- le versement par les superficiaires du solde de la provision sur frais selon les modalités de l'article II/20 ci-dessus. -----

Réquisitions pour le Registre foncier : -----

1. Modification du DDP de superficie numéro ID.007-2001/000486 : nouvelle durée de 60 ans. -----
2. Augmentation de gage immobilier (hypothèque légale ID.007-2000/002621). -----
3. Postposition à l'hypothèque légale ID.007-2000/002621 (cédules hypothécaires numéros ID.007-2000/002623, ID.007-2000/002624 et ID.007-2014/000032). -----
4. Annotation : clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions. -----

5. Annotation : clauses spéciales relatives à la destination des constructions. -----
6. Annotation : clauses spéciales relatives au rétablissement primitif du bien-fonds. -----
7. Annotation : clauses spéciales relatives à la redevance. -----
8. Annotation : clauses spéciales relatives à l'arbitrage. --

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

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

CRISSIER, le (●) DEUX MILLE SEIZE. -----