

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 78/2011-2016

**CONSTITUTION DE DEUX DROITS DE
SUPERFICIE CONDITIONNELS EN
FAVEUR DE ZANOTELLI AG SUR LA
PARCELLE COMMUNALE 932**

**Date proposée pour la séance de commission
d'étude du présent préavis:
Jeudi 21 mai 2015, 19h30
bâtiment administratif, salle Chamberonne**

4 mai 2015

Au Conseil communal de Crissier

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

OBJET

L'objet du présent préavis est de soumettre à l'approbation du Conseil communal l'octroi de deux droits de superficie (DDP) conditionnels sur environ un quart de la parcelle 932 de Crissier. Les 2 DDP sont conditionnés l'un par l'autre (interdépendants) et seront attribués simultanément au même superficiaire pour la même durée de 90 ans.

QUELQUES RAPPELS

- Selon le RPGA (règlement sur le plan général d'affectation) communal, toute modification de l'affectation actuelle de cette parcelle doit faire l'objet d'un plan partiel d'affectation.
- Acquis en 1993, ni les bâtiments, ni la parcelle n'ont fait l'objet jusqu'à ce jour de propositions d'affectation valables sur la durée et financièrement raisonnables.
- Des travaux de rénovation ont été entrepris en 2001 (toiture, ferblanterie) et en 2012-2013 (cage d'escaliers et volets en bois) sans apporter d'amélioration des conditions d'habitabilité.
- La location épisodique des bâtiments s'est révélée difficile et ne permettait pas de financer la rénovation de l'existant.
- Si, au moment de son acquisition, la parcelle pouvait sembler permettre le développement d'un projet immobilier d'importance conférant une grande valeur au bien-fonds, il n'en est plus de même aujourd'hui pour plusieurs raisons (contraintes liées aux bâtiments inventoriés, sensibilité écologique, urbanisation équilibrée de Crissier par exemple).
- Dédier le château à des besoins communautaires tels que jardin d'enfant, accueil des enfants, salles de réunions, etc., impliquerait de gros investissements initiaux dans des conditions très contraignantes (bâtiments inventoriés, normes cantonales, dispersions des sites d'accueil, etc.)
- La partie Est de la parcelle 932, côté chemin de Salette, est considérée par les services cantonaux comme étant une zone de dégagement à conserver non bâtie.
- La récente inondation interne du château démontre, si nécessaire, les risques encourus par la possession de bâtiments non rénovés et non habités.

APPRECIATION ET PLAN D'ACTION

Dans son analyse de la situation et des expériences faites jusqu'ici, la Municipalité retient les éléments principaux suivants :

- Plus de 20 ans après avoir acheté le château, on ne peut plus se contenter de dire que cet achat est destiné aux générations futures et laisser le patrimoine se déprécier.
- Utiliser le château pour nos besoins communaux futurs nécessiterait de gros investissements, avec des contraintes importantes qui permettent de douter fortement de la rationalité d'un tel projet.
- En outre, dans le plan des investissements communaux, d'autres objets directement liés à la qualité de vie des habitants (locaux scolaires, mobilité notamment) sont prioritaires par rapport à la réhabilitation du château.
- La vente n'étant pas une option retenue, on peut envisager la location. Or les expériences faites avec la location sont négatives et le produit de la location ne suffit pas à financer la rénovation. A part un appartement habitable dans les annexes, l'état des autres locaux n'est pas fameux et la morphologie interne du château n'est pas rationnelle. Une location présuppose le lancement d'un projet de rénovation compliqué et à risques, avec un investissement initial important. Rénover le château pour le rendre habitable serait une opération financièrement risquée ; le rénover en vue d'une activité (bureaux) sans une affectation plus précise n'a guère de sens.
- Reste une solution basée sur le principe du droit de superficie qui offre à la commune des garanties à long terme liées au bien-fonds et exclut les aléas de la location comme nous les avons vécus. Mais aucun partenaire n'a pu être trouvé pour s'engager sur un projet concernant le seul château et ses annexes. C'est pourquoi la Municipalité propose la conclusion de deux DDP conditionnés l'un par l'autre, combinaison qui rend l'opération intéressante aussi bien pour le preneur de DDP (superficiaire) que pour la commune (superficiante).

Le rendement que peut tirer le superficiaire du DDP prévu sur la partie ouest de la parcelle lui permet de financer, au moins partiellement, la rénovation des bâtiments existants. Le DDP prévu pour le château garantit que la rénovation sera bien effectuée ainsi qu'un entretien régulier, sans investissement communal. Au terme du DDP, le château et les bâtiments rénovés redeviennent propriété communale, sans paiement d'aucune indemnité. La commune pourra alors disposer à sa guise d'immeubles en bon état de conservation.

OBJECTIFS

En proposant cette solution, la Municipalité se fixe les quatre objectifs suivants :

- **Premier objectif.** Redonner sa vraie valeur à ce patrimoine au travers d'un important programme de rénovation entrepris sous le contrôle communal et financé par le superficiaire. L'exécution de ce programme est garanti par le DDP château qui stipule un investissement initial de 5 millions et des versements annuels de Fr. 60'000.-- effectués sur un compte conjoint superficiant-superficiaire.
- **Deuxième objectif.** Créer des logements de qualité et de moyen standing entre le château et le village. Le plan de quartier en cours d'élaboration déterminera le potentiel constructible. Une trentaine d'appartements sont envisagés.
- **Troisième objectif.** Contribuer à la santé des finances communales en augmentant sensiblement le rendement de la parcelle 932. Une redevance annuelle de Fr. 150'000.--, non soumise à la péréquation, contribuera à notre marge d'autofinancement. On peut en outre anticiper un revenu fiscal non négligeable des futurs habitants/activités.
- **Quatrième objectif.** Transmettre aux générations futures un site et un patrimoine de valeur bien entretenus. A la fin des DDP, les bâtiments redeviendront propriété communale et pourront être réaffectés librement par nos successeurs selon les besoins qui seront les leurs.

INVESTISSEMENTS COMMUNAUX

Les infrastructures nécessaires à la viabilité et à l'attractivité du futur quartier sont déjà réalisées ou en cours de réalisation (collège de la Romanellaz). A part quelques aménagements routiers de minime importance, aucun nouvel investissement communal n'est à prévoir.

Conformément au règlement communal, le promoteur participera au financement des équipements communautaires (scolaires, parascolaires et transports publics).

CARACTERISTIQUES DES DEUX PROJETS DE DDP

DDP A ouest – futur quartier (voir annexe DDP A)

- Durée : 90 ans
- Superficie : environ 6'050 mètres carrés
- Rente : Fr. 150'000.-- annuellement, indexée au coût de la vie (IPC)
- Garantie : hypothèque en 1^{er} rang de Fr. 450'000.--

- Affectation : quartier essentiellement résidentiel, avec activités sans nuisance pour le voisinage
- Qualité de la réalisation : mise en concurrence de trois bureaux d'architecture choisis conjointement entre superficiaire et superficiant.
- Droit de préemption en faveur de la commune
- Entrée en vigueur : en même temps que le DDP ci-dessous
- Au terme du DDP, ce dernier peut prendre fin ou être reconduit à des conditions à définir

DDP B château – rénovation bâtiments (voir annexe DDP B)

- Durée : 90 ans
- Superficie : environ 9'790 mètres carrés
- Rente : un franc symbolique
- Investissement initial de rénovation : 5 millions de francs
- Contribution annuelle de rénovation : Fr. 60'000.-- versés sur compte conjoint
- Entretien courant : à charge du superficiaire (bâtiments et aménagements extérieurs)
- Qualité de la rénovation : architectes expérimentés dans la rénovation de bâtiments anciens
- Programme de rénovation contrôlé par la commune et le service des monuments historiques du canton de Vaud
- Entrée en vigueur : en même temps que le DDP ci-dessus
- Au terme du DDP, les bâtiments reviennent sans frais à la commune. Un nouveau DDP peut aussi être conclu.

En moyenne, sur 90 ans, le superficiaire investira Fr. 115'500.-- annuellement pour la rénovation. Il assurera l'entretien des bâtiments et des aménagements extérieurs. La voirie n'interviendra plus sur le site.

CONDITIONS RESOLUTOIRES

Dans le cadre de ses compétences, la Municipalité s'est engagée vis-à-vis de Zanotelli AG, à Bâle, à conclure les deux DDP décrits ci-dessus aux deux conditions suivantes :

- a) Acceptation des DDP par le Conseil communal (objet du présent préavis).
- b) Elaboration d'un plan de quartier (PQ) relatif au DDP ouest à soumettre prochainement par la Municipalité à la Commission consultative d'urbanisme, puis au Conseil communal.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, la Municipalité sera déliée de son engagement vis-à-vis de Zanotelli AG.

INCIDENCES SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

La conclusion des deux DDP n'entraîne aucune charge de fonctionnement supplémentaire. Au contraire, la commune économisera les coûts de l'entretien courant du site (bâtiments, arbres, haie, mur de soutènement). Il n'y aura pas non plus de nouveaux investissements résultant de ces DDP.

Une nouvelle recette nette de Fr. 150'000.--, non soumise à la péréquation, figurera dans les revenus du patrimoine communal. Nous aurons également de nouvelles recettes fiscales dont le montant ne peut pas être précisé pour l'instant.

Dans le système de péréquation actuel, l'arrivée probable d'environ 75 nouveaux habitants nous vaudra un crédit supplémentaire annuel de la couche population de Fr. 45'000.-- (600.--/par habitant). Toutefois, il faudra également compter des charges proportionnelles supplémentaires liées au nombre d'habitants dans la commune. (env. Fr. 480.—(habitant)).

CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 78/2011-2016
- 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. DDP A

- 1.1 de constituer au sens des dispositions des articles 675, 682, 779 et suivants du Code civil suisse sur la parcelle communale n°932, en faveur de Zanutelli AG, un droit de superficie d'une surface de 6'050 m², pour une durée de 90 ans, selon détail contenu dans la minute n° 5726 du notaire Habs à Lausanne ;
- 1.2 de fixer le montant de la redevance à Fr. 150'000.— indexée annuellement dès la troisième année selon l'indice suisse des prix à la consommation, la rente n'étant jamais inférieure à 150'000.—quelles que soient les fluctuations de l'indice ;
- 1.3 de percevoir la redevance dès le jour de l'inscription du DDP au Registre Foncier.

2. DDP B

- 1.1 de constituer au sens des dispositions des articles 675, 682, 779 et suivants du Code civil suisse sur la parcelle communale n°932, en faveur de Zanutelli AG, un droit de superficie d'une surface de 9'790 m², pour une durée de 90 ans, selon détail contenu dans la minute n° 5727 du notaire Habs à Lausanne ;
- 1.2 de fixer le prix correspondant à la valeur arrêtée d'entente entre les parties pour les constructions existantes au moment du transfert de propriété mais sans redevance, à Fr. 1.— (un franc)
- 1.3 de fixer le montant minimum des travaux de rénovation à effectuer par la superficière (Zanutelli AG) à Fr. 5'000'000.— (5 mio.)
- 1.4 de fixer le montant de la contribution annuelle de la superficière (Zanutelli AG) au fonds de rénovation sur un compte bancaire bloqué et conjoint, à Fr. 60'000.—

3. Prend acte que ces transactions sont soumises aux conditions résolutoires figurant dans les minutes 5'726 et 5'727 du notaire Habs à Lausanne.

4. D'autoriser au surplus la Municipalité à négocier au mieux les délais relatifs aux conditions suspensives et cumulatives des minutes 5'726 et 5'727 du notaire Habs à Lausanne.

Adopté par la Municipalité en séance du 27 avril 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

(LS)

M. Tendon

D. Lang

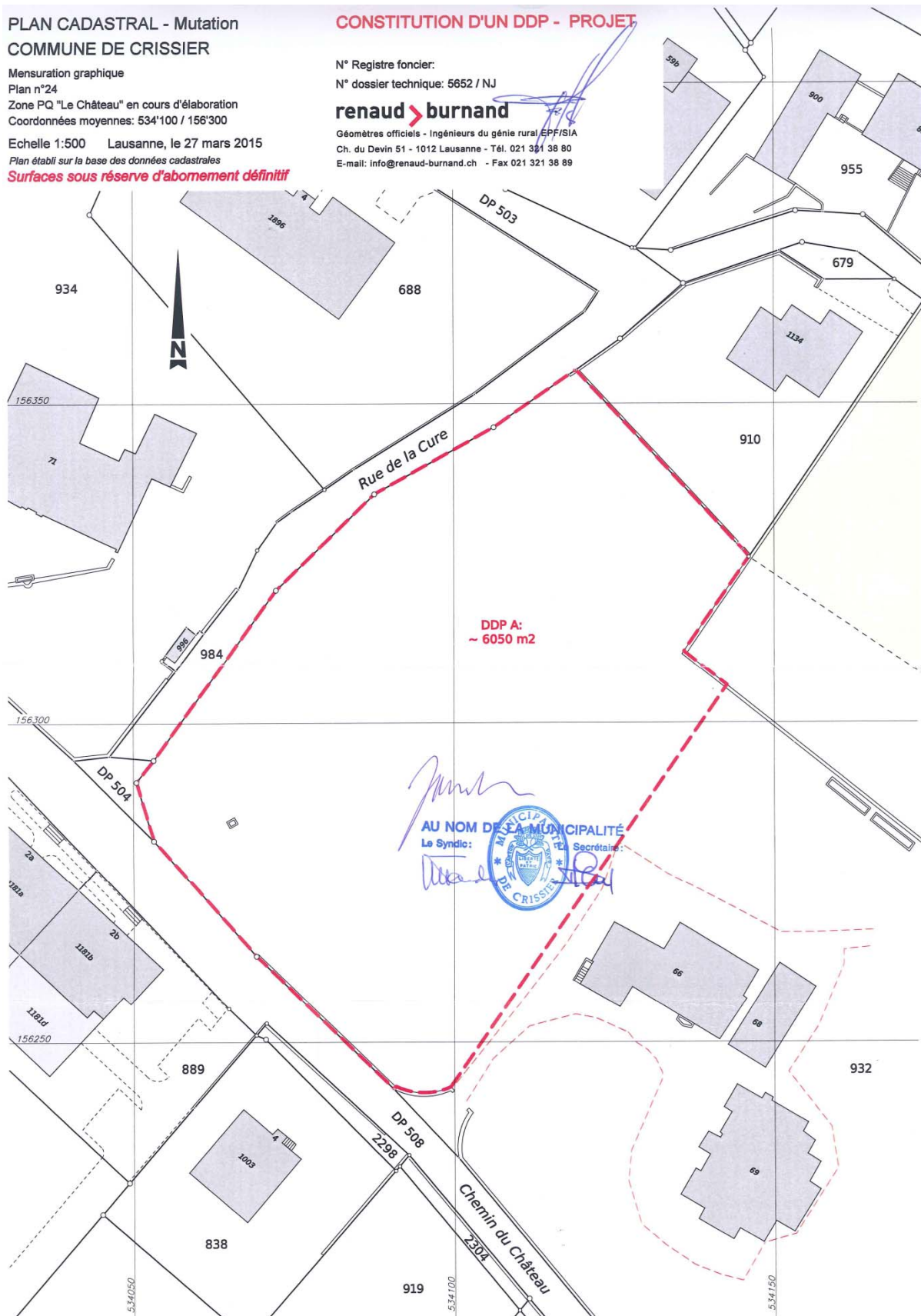
Déléguée de la Municipalité à convoquer : M. M. Tendon, Syndic

Annexes :

1. Plan DDP A (sans échelle)
2. Plan DDP B (sans échelle)
3. Acte notarié - Constitution de droit de superficie conditionnel (DDP A) minute 5726 - pour information
4. Acte notarié - Constitution de droit de superficie conditionnel (DDP B) minute 5727- pour information

Surfaces sous réserve d'abornement définitif

Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
Ch. du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80
E-mail: info@renaud-burnand.ch - Fax 021 321 38 89



PLAN CADASTRAL - Mutation
COMMUNE DE CRISSIER

Mensuration graphique

Plan n°24

Zone PQ "Le Château" en cours d'élaboration
Coordonnées moyennes: 534'150 / 156'250

Echelle 1:500 Lausanne, le 27 mars 2015

Plan établi sur la base des données cadastrales

Surfaces sous réserve d'abonnement définitif

CONSTITUTION D'UN DDP - PROJET

N° Registre foncier:

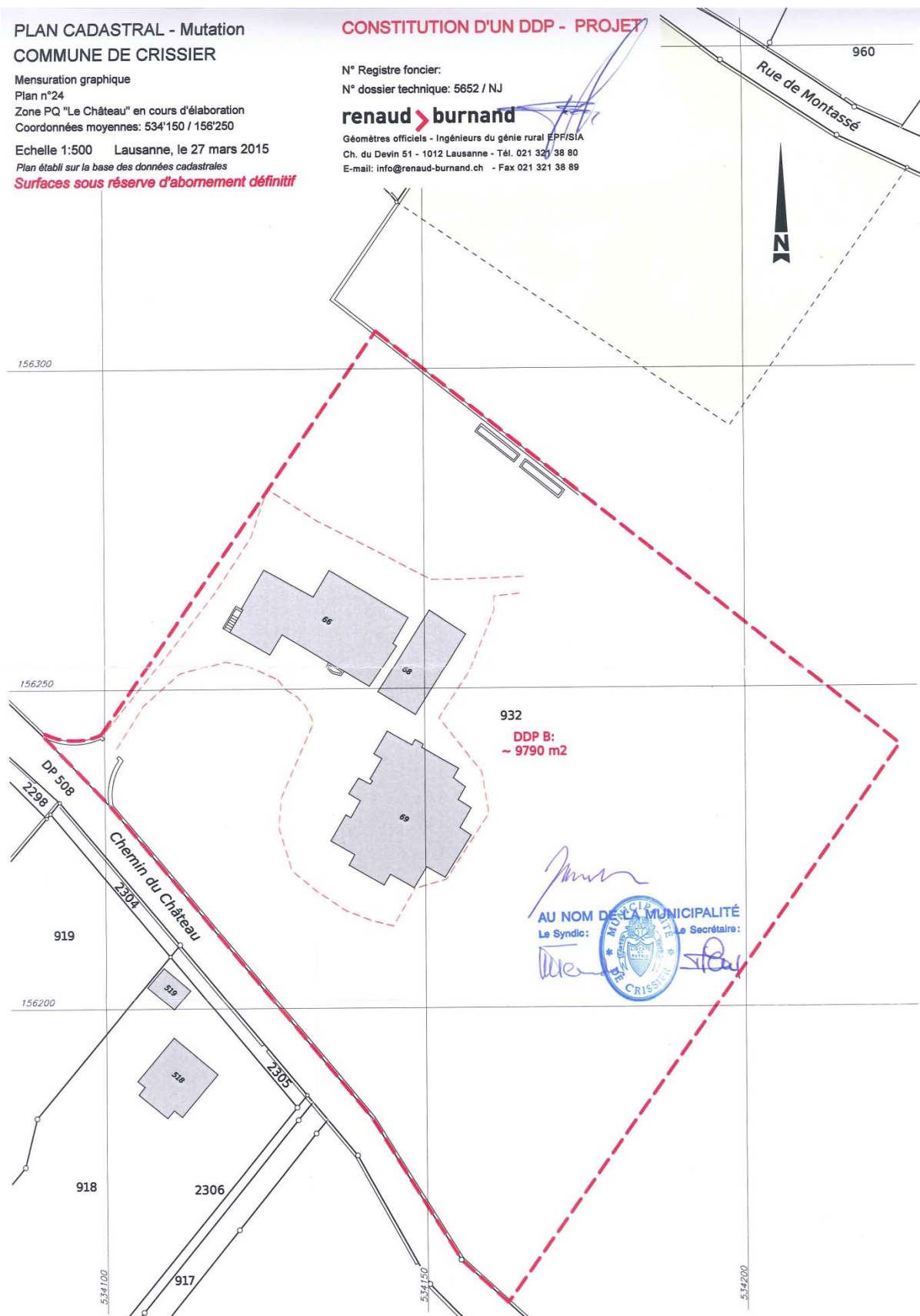
N° dossier technique: 5652 / NJ

renaud burnand

Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA

Ch. du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80

E-mail: info@renaud-burnand.ch - Fax 021 321 38 89



COPIE

----- **CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE** -----

----- **CONDITIONNEL** -----

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

----- se présentent : -----

d'une part : -----

la **COMMUNE DE CRISSIER**, à Crissier, valablement représentée par M. Michel Tendon, Syndic, et par M. Denis Lang, Secrétaire Municipal, -----

ci-après "*la superficiante*", -----

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

Zanotelli AG, société anonyme (IDE : CHE-100.111.781) ayant son siège à 4052 Bâle, St. Alaban-Anlage 58, ici représentée par M. Roland Zanotelli, président du conseil d'administration, qui l'engage valablement par sa signature individuelle ; -----

ci-après "*la superficiaire*". -----

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

1. La Commune de Crissier est propriétaire de la parcelle 932 de Crissier, désignée comme suit au registre foncier : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	932
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 96783 65711 88
Surface	44'391 m ² , -
Mutation	11.01.2005 007-2005/105/0 Changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	24
Désignation de la situation	Chemin du Château 11/13 Rue de Montassé
Couverture du sol	Bâtiment(s), 716 m ² Place-jardin, 40'675 m ² Vignes, 3'000 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 276 m ² , N° d'assurance: 66 Bâtiment, 104 m ² , N° d'assurance: 68 Bâtiment hospitalier, Maison de retraite, 336 m ² , N° d'assurance: 69
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	)

Propriété

Mentions

Aucune

Servitudes

05.12.1890 007-347268	(D) Source(s) ID.007-2001/005839 à la charge de B-F Crissier 129/1292
05.12.1890 007-347268	(D) Canalisation(s) Réservoirs ID.007-2001/005840 à la charge de B-F Crissier 129/1255 à la charge de B-F Crissier 129/1292
05.12.1890 007-347268	(D) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/005841 à la charge de B-F Crissier 129/502 à la charge de B-F Crissier 129/1205 à la charge de B-F Crissier 129/1206 à la charge de B-F Crissier 129/1208 à la charge de B-F Crissier 129/1255 à la charge de B-F Crissier 129/1292 à la charge de B-F Crissier 129/1491 à la charge de B-F Crissier 129/1492 à la charge de B-F Crissier 129/1576 à la charge de B-F Crissier 129/1577 à la charge de B-F Crissier 129/2204 à la charge de B-F Crissier 129/2290 à la charge de B-F Crissier 129/2343
27.06.1891 007-347275	(D) Source(s) ID.007-2001/005381 à la charge de B-F Crissier 129/1229 à la charge de B-F Crissier 129/1230
27.06.1891 007-347275	(D) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/005382 à la charge de B-F Crissier 129/688 à la charge de B-F Crissier 129/1201 à la charge de B-F Crissier 129/1230
07.04.1970 007-355826	(C) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2003/004515 en faveur de B-F Crissier 129/910
05.06.1998 007-543640	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2003/004532 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucun

2. La Commune de Crissier a acquis la parcelle 932 de Crissier susdésignée de Florençy-Bellevue S.A., en liquidation, aux termes d'un acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le 15 décembre 2014 sous minute numéro 5'660.- du notaire soussigné et dont l'exécution a été constatée en date du 23 décembre 2014. Le transfert immobilier de la parcelle 932 de Crissier en faveur de la Commune de Crissier a été inscrit au journal du registre foncier en date du 24 décembre 2014. -----
3. La Commune de Crissier entend concéder un droit de superficie sur une portion de la parcelle 932 de Crissier de 6'050 m² (six mille cinquante mètres carrés) environ figurée en pointillés rouges sur le plan établi le 27 mars 2015

par le Bureau d'ingénieurs Renaud et Burnand S.A., à Lausanne. Une analyse immobilière relative à la détermination de la valeur du terrain a été réalisée par le cabinet Laurent Vago Expertises et Conseils Immobiliers SA, à Corsier-sur-Vevey. -----

4. La superficiaire a l'intention de construire sur cette surface plusieurs bâtiments affectés principalement à des logements et à des activités. -----
5. La mise en valeur de la parcelle 932 de Crissier doit faire préalablement l'objet d'un plan de quartier (PQ) et les futures constructions devront être autorisées par un permis de construire. -----
6. Les parties signent simultanément à la présente convention un deuxième contrat de superficie distinct et permanent relatif à une zone comprenant les bâtiments actuellement érigés sur la parcelle 932 de Crissier (Château de Crissier). -----
7. Le présent acte constitutif de droit de superficie (DDP) est soumis à la réalisation de quatre conditions suspensives désignées ci-dessous sous chiffres I/A/1 à I/A/4, en relation avec les opérations à réaliser préalablement selon les chiffres 5 et 6 qui précèdent. -----

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

----- **I. CONDITIONS** -----

A. Conditions suspensives et cumulatives : -----

Le présent acte est soumis à la réalisation des conditions suspensives et cumulatives suivantes : -----

1. L'entrée en vigueur tous recours échus du PQ « Château » avec un indice d'utilisation du sol de 0,66 (zéro virgule soixante-six) d'ici au 31 décembre 2017.-----

2. La ratification par le Conseil communal de la Commune de Crissier du présent acte constitutif de DDP dans un délai de 8 mois suivant sa signature. -----

3. L'obtention par la superficiaire d'une autorisation définitive et exécutoire de construire des bâtiments conformes aux exigences fixées par le nouveau PQ « Château » dans un délai de 12 mois suivant la réalisation de la condition sous chiffre I/A/1. -----

4. Immédiatement après la signature du présent acte, les parties, la Commune de Crissier et Zanolli AG, signent un second acte constitutif de droit de superficie conditionnel portant sur une portion d'environ 9'790 m² de la parcelle 932 de Crissier, sur laquelle sont érigés le château et ses dépendances. Ce second acte constitutif de droit de superficie est lui-même

soumis aux conditions suspensives et cumulatives suivantes : -----

- entrée en vigueur tous recours échus du PQ « Château » d'ici au 31 décembre 2017 ; -----

- ratification par le Conseil communal de la Commune de Crissier dudit acte constitutif de droit de superficie dans un délai de 8 mois suivant sa signature ; -----

- l'obtention par le superficiaire d'une autorisation définitive et exécutoire de rénovation du Château de Crissier. -----

Les deux actes constitutifs de DDP sont ainsi liés et ne pourront être exécutés que simultanément. Le superficiaire est cependant en droit, en tout temps, de renoncer unilatéralement aux conditions I/A/1 et I/A/3 ci-dessus et d'exiger l'exécution du présent acte dès réalisation des conditions I/A/2 et I/A/4 ci-dessus. -----

B. Caducité : -----

Le présent contrat sera caduc de plein droit, à l'exception du présent chapitre I, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre, et les parties seront déliées de toutes les obligations qu'elles ont souscrites, si : ----

1. L'entrée en vigueur tous recours échus du PQ « Château » n'a pas eu lieu dans le délai imparti (31 décembre 2017). -----

2. La ratification par le Conseil communal de la Commune de Crissier du présent acte constitutif de droit de superficie n'a pas eu lieu dans le délai imparti. -----

3. La superficiaire n'a pas obtenu dans le délai imparti une autorisation définitive et exécutoire de construire des bâtiments conformes aux exigences du nouveau PQ « Château ». -----

4. Le droit de superficie portant sur la surface de 9'790 m² comprenant notamment le château de Crissier n'est pas entré en force, tous recours échus au 31 décembre 2017. -----

Est expressément réservé, le droit de la superficiaire de renoncer unilatéralement et en tout temps, aux conditions sous chiffres I/A/1 et I/A/3 ci-dessus. -----

En cas de caducité du présent acte pour l'un ou l'autre des motifs figurant ci-dessus, les frais liés au présent acte, les frais de géomètre et autres, seront alors à la charge exclusive de la superficiaire. De même, tous les frais découlant de la demande de permis de construire (notamment tous honoraires d'architectes, de géomètres, d'ingénieurs, ainsi que toutes taxes et émoluments) sont à la charge exclusive de la superficiaire. -----

C. Réalisation : -----

1. Dès la réalisation de la condition figurant sous chiffre I/A/2, la superficiaire sera en droit de pénétrer sur le bien-fonds et d'en faire usage, dans toute la mesure nécessaire à la préparation de son projet pour réaliser la condition sous chiffre I/A/3, pour entreprendre ou faire entreprendre tous travaux de mensuration, de sondage et autres vérifications avant construction, y compris la pose de gabarits. Aucun travail de construction ne devra être entrepris sur le bien-fonds avant l'inscription du présent droit de superficie au registre foncier. La superficiante s'engage à apporter son concours et à soutenir d'éventuelles démarches de la superficiaire dans la mesure requise. -----

2. Aussitôt que les quatres conditions figurant ci-dessus sous chiffres I/A/1 à 4, seront cumulativement réalisées (ou dès le moment de la réalisation des conditions I/A/2 et I/A/4 si le superficiaire renonce à la réalisation des conditions I/A/1 et I/A/3), chaque partie pourra exiger de l'autre l'inscription du présent acte au registre foncier moyennant une mise en demeure notifiée par pli recommandé. La mise en demeure pourra intervenir à la requête de la partie la plus diligente par lettre recommandée adressée à l'autre partie, celle-ci disposant alors d'un délai de 30 jours ouvrables dès réception pour s'exécuter. En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties, carence constatée par acte authentique, les frais du présent acte et ceux du constat de carence éventuel seraient alors à la charge de la partie défaillante. -----

----- II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

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

La Commune de Crissier constitue, sur une portion de 6'050 m² (six mille cinquante mètres carrés) environ (surface approximative à déterminer exactement après abornement) de la parcelle 932 de Crissier susdésignée en faveur de Zanolli AG, à Bâle, qui accepte, une servitude de superficie conformément aux articles 675, 682 et 779 et suivants du Code civil suisse. Elle sera immatriculée au Registre foncier comme immeuble distinct et figure sur un plan établi par le Bureau d'ingénieurs Renaud et Burnand S.A., à Lausanne, en date du 27 mars 2015. Un exemplaire de ce plan, dont les parties confirment avoir pris connaissance par le notaire soussigné et l'approuver en y apposant leurs signatures, est légalisé et annexé au présent acte. -----

----- 2. Immatriculation au Registre foncier -----

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent, étant

personnelle, cessible et convenue pour une durée de 90 ans.-----

----- 3. Cessibilité et durée -----

Le droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé par la superficiante pour une durée de 90 ans à compter de l'inscription au registre foncier du présent droit de superficie. Le droit de superficie pourra être prolongé moyennant accord de la superficiante et de la superficiaire à intervenir au plus tard avant l'échéance du droit.-----

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

La constitution du droit de superficie en une ou plusieurs propriétés par étages (PPE) est autorisée.-----

----- 5. Conditions de la cessibilité -----

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

La superficiaire ne peut 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 la superficiaire. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 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) 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.-----

La superficiaire est responsable envers la superficiante du respect des règles édictées sous lettres a) à c) ci-devant par tout locataire respectivement sous locataire.-----

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout nouvel ayant-droit du droit de superficie et de tous ceux passés en complément de ce dernier.-----

----- 6. Constructions autorisées -----

La superficiaire s'engage à construire sur la portion de la parcelle 932 de Crissier grevée du droit de superficie des bâtiments devant accueillir principalement des logements et aussi certaines activités qui ne présentent pas d'inconvénients pour le voisinage et en tous points conformes aux règles du futur PQ. La superficiaire fera une commande d'avant-projet auprès de trois bureaux d'architecture choisis conjointement avec la superficiante. L'attribution de la réalisation des nouvelles constructions sera faite par la superficiaire en accord avec la superficiante à l'un des bureaux d'architecture

ayant présenté un avant-projet.-----

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

Les travaux devront commencer dans un délai d'un an dès la date d'entrée en force du présent acte, soit dès la réalisation des conditions cumulatives sous chapitres I/A/1 à I/A/4.-----

A défaut, la superficiante sera en droit de demander le retour anticipé du droit de superficie, la superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Dans ce cas, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle restitue le terrain libre de toute construction, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de la part de la superficiante. -----

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

La superficiante 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.-----

----- **7. Aménagements extérieurs** -----

La superficiaire devra supporter les frais de réalisation 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, etc.). L'obligation de réaliser ces aménagements extérieurs à charge de la superficiaire est toutefois expressément limitée quant à leur conception et leur importance à ceux définis dans le projet architectural qui sera validé par les parties et ensuite autorisé par le permis de construire. -----

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

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

Pour la fixation des indemnités (chapitres 9, 10 et 11 ci-

après) pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante, 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 superficiante. -----

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. -----

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

La superficiante 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 superficiante, 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 la superficiaire (pas de cumul des amortissements avec l'amortissement pour vétusté).-----

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière; dans l'éventualité où le droit de superficie n'est pas radié, mais fait lui-même retour à la superficiante, il restera intéressé aux servitudes inscrites au registre foncier, à sa charge ou à son profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.-----

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

----- **de ses obligations par le superficiataire** -----

La superficiataire aura la faculté d'exiger le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachés, si la superficiataire viole gravement les obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte ou si elle excède gravement son droit réel.-----

Ce retour anticipé interviendra après :-----

- suivant le cas, notification à la superficiataire, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de 3 mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;----
- dans tous les cas, notification à la superficiataire, 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 superficiataire exerce ce droit, elle versera à la superficiataire une indemnité équitable 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 17. Elle tiendra compte de la gravité de la faute de la superficiataire.-----

La superficiataire pourra 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 superficiataire, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 5 ci-dessus.-----

Si la superficiataire tombe en faillite, la superficiataire 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 9 ci-dessus sont en outre applicables.-----

----- **11. 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, la superficiataire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain grevé, la superficiataire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.-----

En contrepartie, la superficiataire versera à la superficiataire une indemnité correspondant à la valeur vénale des constructions existant à ce

moment-là. Cette valeur sera fixée sur la base d'une expertise (article 16 ci-après). Elle sera indexée à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) entre la date de l'expertise et celle de l'échéance du droit.----

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 9 ci-dessus sont en outre applicables.-----

----- **12. Redevance** -----

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

La superficiariae sera astreint à payer à la superficiante, sur une valeur du terrain fixée à la date du présent contrat à CHF 4'000'000.- (quatre millions de francs), une redevance annuelle de CHF 150'000.- (cent cinquante mille francs). Elle sera payée d'avance le 1^{er} mars de chaque année pour l'année à venir. La redevance sera due dès le jour de l'inscription du présent acte au registre foncier. La première redevance partielle sera payable dans les 30 jours suivant l'inscription du DDP au registre foncier, laquelle ne pourra intervenir qu'après le constat par les parties de la réalisation cumulative des conditions posées à la validité du présent contrat (chiffres I/A/1 à I/A/4).-----

Dès la troisième année suivant l'inscription du DDP au registre foncier, la redevance pourra être réajustée selon la variation de l'indice suisse des prix à la consommation. -----

L'indexation sera fixée annuellement, en fonction de la différence entre le niveau de cet indice, à la date du 31 janvier de l'année au cours de laquelle le DDP aura été inscrit au registre foncier, laquelle ne pourra intervenir qu'après le constat par les parties de la réalisation cumulative des conditions posées à la validité du présent contrat (chiffres I/A/1 à I/A/4), et le nouvel indice au 31 janvier de l'année 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 150'000.- (cent cinquante mille francs), quelles que soient les fluctuations de l'indice. -----

----- **13. Hypothèque légale** -----

Le paiement de la rente est garanti par une hypothèque d'un montant équivalant à 3 annuités soit, à l'origine, de CHF 450'000.- (quatre cent cinquante mille francs) inscrite en premier rang sur le droit distinct et permanent de superficie.-----

----- **14. Entrée en possession** -----

La superficiaire entre en possession du terrain objet du droit distinct et permanent de superficie au jour de l'inscription du DDP au registre foncier. -----

Le terrain objet du droit de superficie est mis à disposition dans son état, dont la superficiaire a parfaite connaissance, au jour de l'inscription du DDP au registre foncier, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier. Le terrain sera transféré à la superficiante libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de tout bail à loyer ou à ferme. La superficiante confirme que la parcelle de base 932 de Crissier sur laquelle est érigée le présent droit de superficie ne figure pas au cadastre des sites pollués ou contaminés (consultation Géoplanet du 31 mars 2015) ainsi qu'il résulte d'un extrait de la parcelle de base, signé par les comparants, légalisé, et annexé au présent acte. Par conséquent, la présente constitution de droit de superficie 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. -----

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

----- **15. Accès**-----

1. La superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever, cas échéant, la parcelle résultant de l'immatriculation du droit distinct et permanent de superficie, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la superficiante, qui tiendra compte des intérêts de la superficiaire. -----

La superficiante autorise la superficiaire à réaliser, à ses frais exclusifs, les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, les passages et conduites étant aménagés par la superficiaire, qui en reste seul propriétaire, à l'entière décharge du fonds grevé.

----- **16. Expertise** -----

Les parties désigneront conjointement 10 ans avant l'échéance du droit de superficie (article II/3) un expert chargé d'établir la valeur vénale des terrains et des constructions. -----

Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le nom d'un expert, celui-ci sera désigné par le Tribunal arbitral selon article 17 ci-après, sans recours possible. -----

L'expert communiquera aux parties le résultat de ses travaux avec indication de la date de référence de son expertise et celle de l'IPC correspondante. En cas de désaccord sur le résultat de cette première expertise,

chaque partie sera en droit de saisir, dans les 3 mois de la notification de la première expertise, le tribunal arbitral selon article 17 ci-après pour obtenir une contre-expertise. -----

Sauf contestation de la première expertise dans les 3 mois suivant sa notification, elle sera définitive et liera les parties dès sa notification. -----

Tous les frais en relation avec la procédure et les opérations découlant de l'expertise prévue par le présent article seront à la charge des parties à parts égales.-----

----- **17. 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. -----

----- **18. Contributions diverses** -----

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

----- **19. Obligations du superficiaria** -----

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

- a) ne pas changer la vocation des bâtiments sans l'accord de la superficiaria; ---
- b) entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes;-----
- c) payer ponctuellement la rente convenue à l'article 12 ci-dessus;-----
- d) soumettre à l'approbation préalable de la superficiaria 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 de la superficiaria;--
- e) informer sans délai la superficiaria de toute location ou sous-location totale ou d'une part importante par la superficiaria ou leurs locataires;-----
- f) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. -----

La superficiaria bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume également toute

responsabilité de droit privé incombant à la superficiante, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. -----

La superficiaire bénéficiaire du droit de superficie s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel. -----

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

La superficiaire s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.-----

----- **20. Annotation de clauses spéciales** -----

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

- 9, 10, 11 et 16, relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la superficiante ; -----
- 6, relatives à la destination des constructions ; -----
- 12, relatives à la redevance ; -----
- 17, relatives à l'arbitrage ; -----
- 22, relatives à la modification du droit de préemption légal ; -----

seront annotées au Registre foncier.-----

----- **21. LFAIE** -----

Au sujet de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du 16 décembre 1983, la superficiaire déclare être une société suisse au sens de cette loi et s'engage à fournir une déclaration notariée l'attestant à l'appui de l'inscription du présent acte au registre foncier. Cette attestation établie par Maître Martin Schwaller, notaire à Aarau, datée du 27 mars 2015, est d'ores et déjà annexée au présent acte.-----

Les représentants de Zanotelli AG ont confirmé l'exactitude du contenu de cette déclaration et certifient en outre que la superficiaire agit pour son propre compte et non pas à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger. -----

En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la procédure d'autorisation prévue par la LFAIE. -----

----- **22. Droit de préemption** -----

Conformément aux dispositions de l'article 682 alinéa 2 du Code civil, la superficiante est au bénéfice d'un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie et la superficiaire a le même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds grevé.-----

----- **23. 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 de Zanutelli AG. 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), la superficière fera consigner auprès du notaire soussigné avant l'inscription du présent acte au registre un montant suffisant à couvrir le droit de mutation, les émoluments du registre foncier et les frais d'acte. En couverture des frais en relation avec la constitution du droit de superficie et les frais d'acte, Zanutelli AG a versé préalablement à la signature un montant de CHF 8'000.-. -----

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

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

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

CRISSIER, le DEUX AVRIL DEUX MILLE QUINZE. -----

La minute est signée : M. Tendon ; D. Lang ; R. Zanutelli ;
Martin Habs, not. -----

Martin HABS
NOTAIRE
LAUSANNE

CONSTITUTION D'UN DDP - PROJET

N° Registre foncier:

N° dossier technique: 5652 / NJ

renaud & burnand

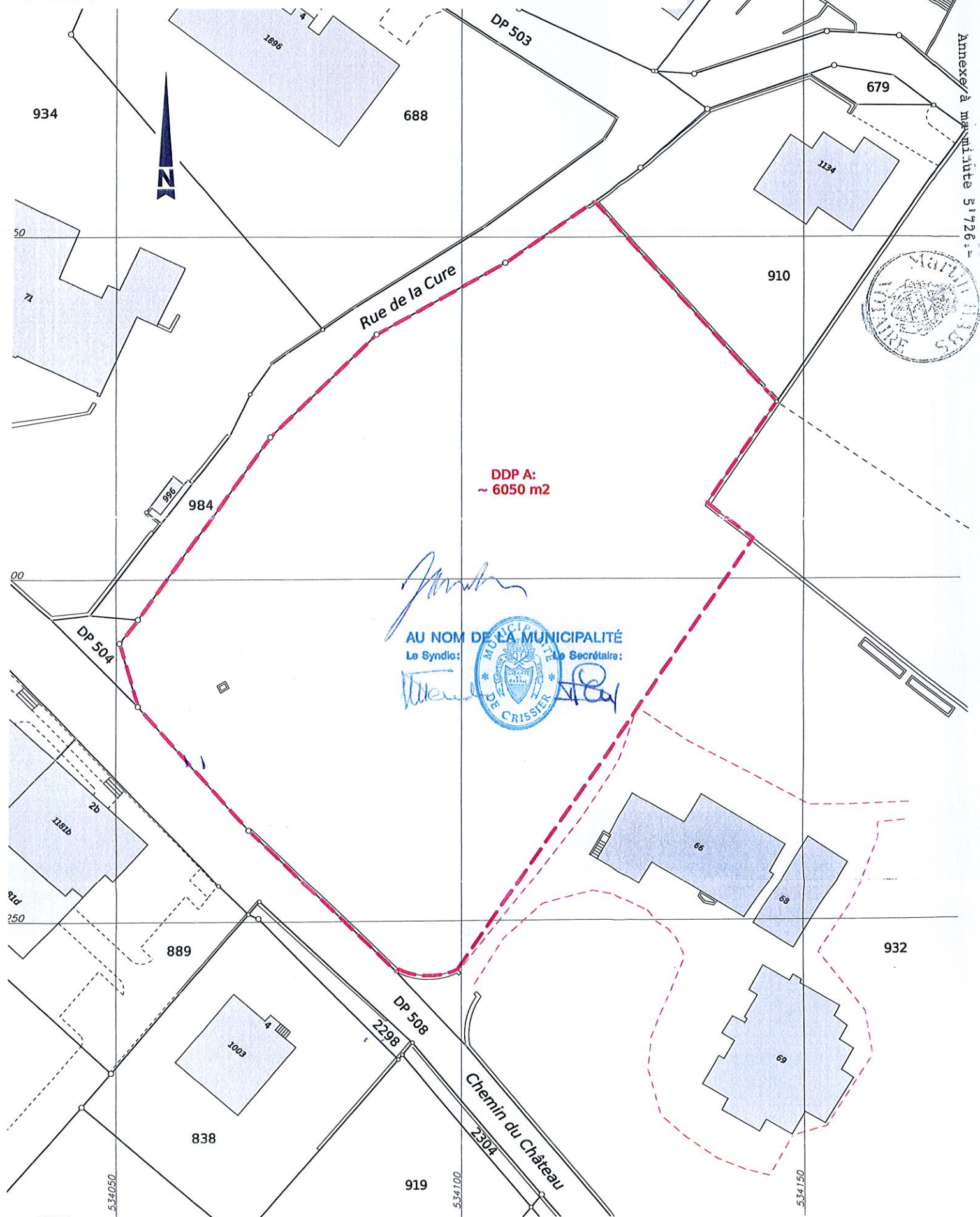
Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA

abli sur la base des données cadastrales

Ch. du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80

ces sous réserve d'abonnement définitif

E-mail: info@renaud-burnand.ch - Fax 021 321 38 89



Légalisation N° 34'326.-

Le notaire Martin HABS, à Lausanne, certifie l'authenticité de la signature apposée en sa présence au recto, par :

- M. Roland ZANOTELLI, originaire de Günsberg, domicilié selon ses dires à Bâle, bien connu du notaire, président ;

qui engage valablement Zanotelli AG, société anonyme dont le siège est à Bâle, par sa signature individuelle.

Lausanne, le deux avril deux mille quinze.



Martin HABS

[Signature]

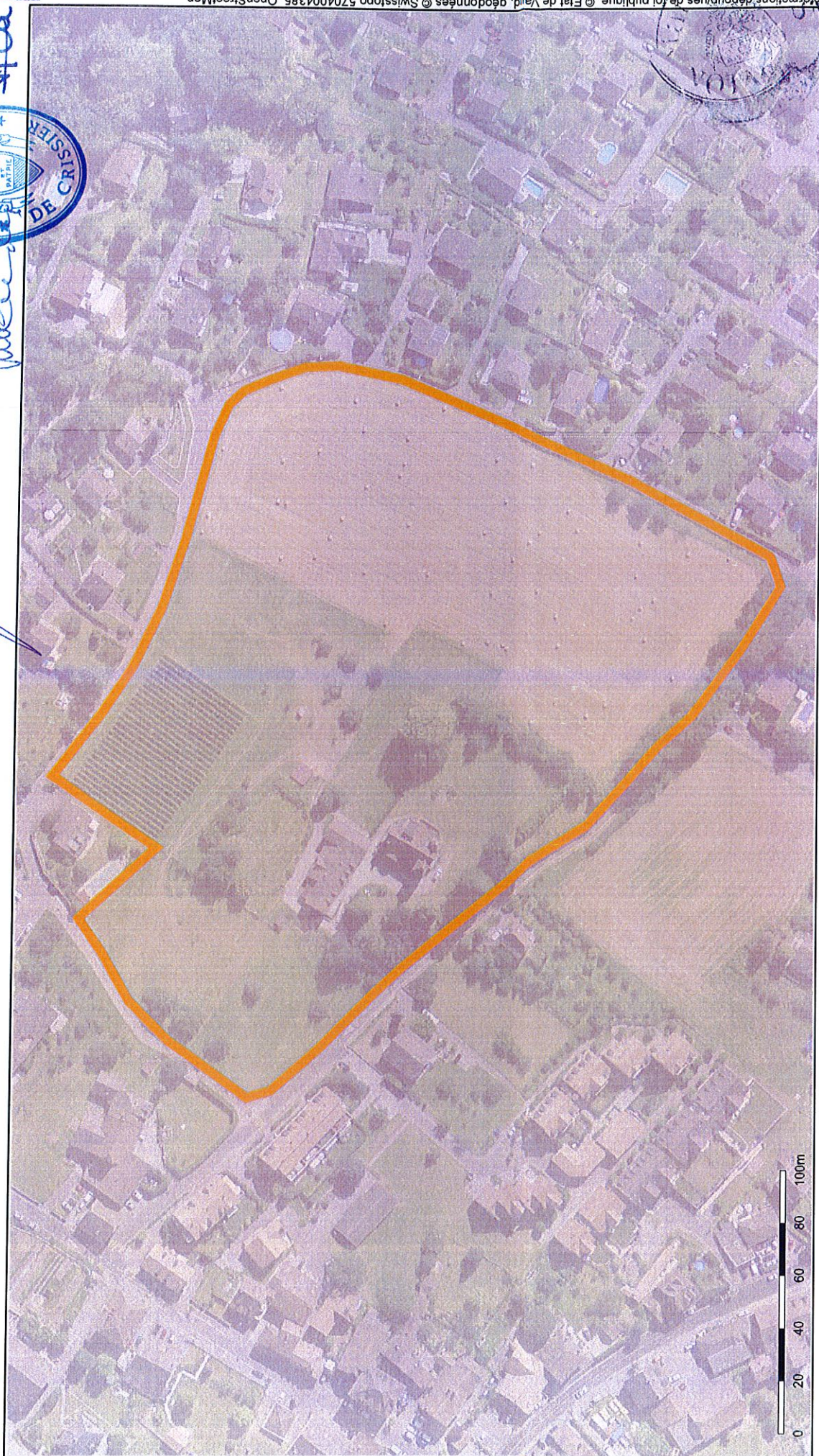
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic:

Le Secrétaire:



[Signature]



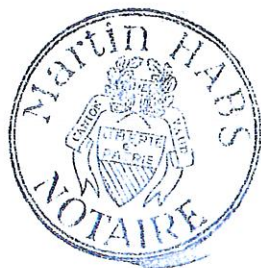
N° commune cantonal		N°	Désignation	Lien
129		932	parcelle privée	http://www.rinfo.vd.ch/rinfo.php?no_commune=129&no_immeuble=932 target=_blank> Informations du registre foncier

Légalisation N° 34'327.-

Le notaire Martin HABS, à Lausanne, certifie l'authenticité de la signature apposée en sa présence en page 1 de l'extrait des sites pollués, par :

▪ M. Roland ZANOTELLI, originaire de Günsberg, domicilié selon ses dires à Bâle, bien connu du notaire, président ;
qui engage valablement Zanutelli AG, société anonyme dont le siège est à Bâle, par sa signature individuelle.

Lausanne, le deux avril deux mille quinze.



maul. Her



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Martin Schwaller, lic. iur., Rechtsanwalt, Notar,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
[nachfolgend: "Notar"].

Feststellungsurkunde

GRUNDSTÜCKERWERB DURCH PERSONEN IM AUSLAND

Der unterzeichnete Martin Schwaller, lic. iur., Rechtsanwalt, Notar, in Aarau, Urkundsperson des Kantons Aargau auf Ersuchen der **Zanotelli AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in 4052 Basel, St. Alban-Anlage 58 [UID: CHE-100.111.781],

bestätigt:

dass er folgende Dokumente eingesehen und kontrolliert hat:

1. Handelsregistrauszug Zanotelli AG vom 10.03.2015;
2. 2 Aktienzertifikate über 1'000 Inhaberaktien Zanotelli AG vom 19.07.1995/06.01.2004;
3. aktuelles Aktienbuch Zanotelli AG;
4. revidierter Jahresabschluss Zanotelli AG mit detaillierter Kreditorenliste per 31.12.2014;
5. Erklärung Form. B betreffend BewG von Zanotelli AG vom 17.03.2015.



Im Hinblick auf den Baurechtsvertrag, wonach Zanotelli AG durch die Commune de Crissier, in Crissier, an folgender Liegenschaft ein selbständiges und dauerndes Bau-recht auf einer Fläche von ca. 6'000 m² eingeräumt wird:

1.1. Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	932
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 96783 65711 88
Surface	44'391 m ² , -
Mutation	11.01.2005 007-2005/105/0 Changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	24
Désignation de la situation	Chemin du Château 11/13 Rue de Montassé
Couverture du sol	Bâtiment(s), 716 m ² Place-jardin, 40'675 m ² Vignes, 3'000 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 276 m ² , N° d'assurance: 66 Bâtiment, 104 m ² , N° d'assurance: 68 Bâtiment hospitalier, Maison de retraite, 336 m ² , N° d'assurance: 69
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'594'000.00
	2005 (01.03.2006)

1.2. Mentions, Servitudes, Charges foncières, Annotations, Exercices des droits, Droits de gage immobilier

Salon le registre foncier

werden die folgenden Tatsachen

bescheinigt:

1. Ich habe diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Vorschriften be-
achtet.
2. Von den 1'000 Inhaberaktien der Zanotelli AG zu je CHF 1'000.00, ausmachend
das gesamte Aktienkapital von CHF 1'000'000.00, sind 1'000 Inhaberaktien im
Eigentum von nicht bewilligungspflichtigen Personen (Schweizer Bürger mit
Wohnsitz in der Schweiz).
3. Allfällig durch Personen im Ausland gewährte Darlehen oder sonstige an Perso-
nen im Ausland geschuldete Verbindlichkeiten sind einzeln und gesamthaft deut-
lich kleiner – weniger als 5 % – als das Eigenkapital von Zanotelli AG.



4. Zanotelli AG ist aufgrund der üblichen Bankkredite und der ausgewiesenen Eigenmittel in der Lage, die nötigen Mittel für den Liegenschaftserwerb aufzubringen.
5. Es wird festgestellt, dass bei Zanotelli AG keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland besteht und der Erwerb gemäss BewG und BewV bewilligungsfrei zulässig ist (Art. 18 Abs. 2 BewV).

Aarau, den 27.03.2015

PROT-BUCH NR. 0 3 0 / 2015

Die Urkundsperson des Kantons Aargau:



Beilage:

- Erklärung Form. B gemäss BewG von Zanotelli AG vom 17.03.2015



ERKLÄRUNG

(Formular B)

Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 [BewG; LFAIE] erklären der/die Unterzeichnete/n bezüglich der nachgenannten

Aktiengesellschaft

Zanotelli AG

St. Alban-Anlage 58, 4052 Basel

[CH-100.111.781],

folgendes:

1. Alle der Urkundsperson für die Feststellung vorgelegten Dokumente betreffend des selbständigen und dauernden Baurechts Crissier / 932, CH 96783 65711 88, über 6'000 m² sind echt und entsprechen den tatsächlichen Verhältnissen.
2. Es ist uns/mir kein Unstand bekannt, der darauf schliessen lässt, dass ein Aktionär seine Rechte ganz oder teilweise für Dritte ausübt.
3. Keine bewilligungspflichtige Person übt auf die Gesellschaft einen beherrschenden Einfluss aus.
4. Der Landerwerb und/oder die geplanten Bauprojekte werden nicht durch bewilligungspflichtige Personen finanziert.

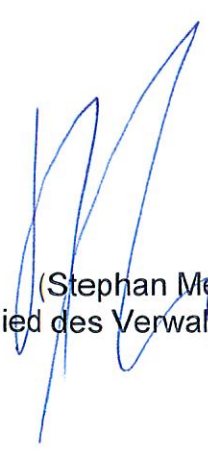
Diese Erklärung wurde in Kenntnis der Straffolgen bei unrichtigen Angaben und bei Umgehung der Bewilligungspflicht (Gefängnis oder Busse gemäss Art. 28/29 BewG) abgegeben.

Basel, den

17/3/2015

Zanotelli AG:


(Roland Zanotelli,
Präsident des Verwaltungsrates)


(Stephan Meier,
Mitglied des Verwaltungsrates)



COPIE

----- **CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE** -----

----- **CONDITIONNEL** -----

Par devant Martin HABS, notaire à Lausanne, -----
----- se présentent : -----

d'une part : -----

la **COMMUNE DE CRISSIER**, à Crissier, valablement
représentée par M. Michel Tendon, Syndic, et par M. Denis Lang, Secrétaire
Municipal, -----

ci-après "la superficiante", -----
et, d'autre part : -----

Zanotelli AG, société anonyme (IDE : CHE-100.111.781)
ayant son siège à 4052 Bâle, St. Alaban-Anlage 58, ici représentée par M. Roland
Zanotelli, président du conseil d'administration, qui l'engage valablement par sa
signature individuelle ; -----

ci-après "la superficiaire". -----

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

1. La Commune de Crissier est propriétaire de la parcelle 932 de Crissier,
désignée comme suit au registre foncier : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	932
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 96783 65711 88
Surface	44'391 m², -
Mutation	11.01.2005 007-2005/105/0 Changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	24
Désignation de la situation	Chemin du Château 11/13 Rue de Montassé
Couverture du sol	Bâtiment(s), 716 m² Place-jardin, 40'675 m² Vignes, 3'000 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 276 m², N° d'assurance: 66 Bâtiment, 104 m², N° d'assurance: 68 Bâtiment hospitalier, Maison de retraite, 336 m², N° d'assurance: 69
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	

Propriété

Propriété individuelle
La Commune de Crissier, Crissier

24.12.2014 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

05.12.1890 007-347268	(D) Source(s) ID.007-2001/005839 à la charge de B-F Crissier 129/1292
05.12.1890 007-347268	(D) Canalisation(s) Réservoirs ID.007-2001/005840 à la charge de B-F Crissier 129/1255 à la charge de B-F Crissier 129/1292
05.12.1890 007-347268	(D) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/005841 à la charge de B-F Crissier 129/502 à la charge de B-F Crissier 129/1205 à la charge de B-F Crissier 129/1206 à la charge de B-F Crissier 129/1208 à la charge de B-F Crissier 129/1255 à la charge de B-F Crissier 129/1292 à la charge de B-F Crissier 129/1491 à la charge de B-F Crissier 129/1492 à la charge de B-F Crissier 129/1576 à la charge de B-F Crissier 129/1577 à la charge de B-F Crissier 129/2204 à la charge de B-F Crissier 129/2290 à la charge de B-F Crissier 129/2343
27.06.1891 007-347275	(D) Source(s) ID.007-2001/005381 à la charge de B-F Crissier 129/1229 à la charge de B-F Crissier 129/1230
27.06.1891 007-347275	(D) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/005382 à la charge de B-F Crissier 129/688 à la charge de B-F Crissier 129/1201 à la charge de B-F Crissier 129/1230
07.04.1970 007-355826	(C) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2003/004515 en faveur de B-F Crissier 129/910
05.06.1998 007-543640	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2003/004532 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucun

2. La Commune de Crissier a acquis la parcelle 932 de Crissier susdésignée de Floreny-Bellevue S.A., en liquidation, aux termes d'un acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le 15 décembre 2014 sous minute numéro 5'660.- du notaire soussigné et dont l'exécution a été constatée en date du 23 décembre 2014. Le transfert immobilier de la parcelle 932 de Crissier en faveur de la Commune de Crissier a été inscrit au journal du registre foncier en date du 24 décembre 2014. -----
3. La Commune de Crissier entend concéder un droit de superficie sur une portion de la parcelle 932 de Crissier de 9'790 m² (neuf mille sept cent nonante mètres carrés) environ figurée en pointillés rouges sur le plan établi le 27 mars 2015 par le Bureau d'ingénieurs Renaud et Burnand S.A., à Lausanne. L'estimation de la valeur vénale du terrain, du château et des

autres bâtiments édifiés sur la parcelle a été réalisée par le cabinet Laurent Vago Expertises et Conseils Immobiliers SA, à Corsier-sur-Vevey. -----

4. Par ce droit de superficie, la superficiaire se verra confier le château par la superficiante en contrepartie de sa rénovation pour un investissement initial d'au moins CHF 5'000'000.- et ensuite de son entretien régulier pour un montant annuel initial de CHF 60'000.-. -----
5. La mise en valeur de la parcelle 932 de Crissier doit faire préalablement l'objet d'un plan de quartier (PQ) « château » et les futures rénovations devront être autorisées par un permis de rénover ainsi qu'une autorisation de changement d'affectation. -----
6. Les parties ont signé préalablement à la présente convention un premier contrat de superficie distinct et permanent relatif à une portion de 6'050 m² environ de la parcelle 932 de Crissier destinée à la construction de plusieurs bâtiments affectés principalement à des logements et aussi certaines activités qui ne présentent aucun inconvénient pour le voisinage. -----
7. Le présent acte constitutif de droit de superficie (DDP) est soumis à la réalisation de trois conditions suspensives désignées ci-dessous sous chiffre I/A, 1, 2 et 3. -----

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

----- **I. CONDITIONS** -----

A. Conditions suspensives et cumulatives : -----

Le présent acte est soumis à la réalisation des conditions suspensives et cumulatives suivantes : -----

1. La ratification par le Conseil communal de la Commune de Crissier du présent acte constitutif de DDP dans un délai de 8 mois suivant sa signature. -----

2. L'entrée en vigueur, tous recours échus, de l'acte constitutif de droit de superficie conditionnel portant sur une portion d'environ 6'050 m² de la parcelle 932 de Crissier, sur laquelle seront construits par la superficiaire plusieurs bâtiments affectés à des logements, intervenu entre les parties préalablement à la signature du présent acte. Ce premier acte constitutif de droit de superficie est lui-même soumis aux conditions suspensives et cumulatives suivantes : -----

▪ entrée en vigueur tous recours échus du PQ « château » avec un indice d'utilisation du sol de 0,66 (zéro virgule soixante-six) d'ici au 31 décembre 2017 ; -----

▪ ratification par le Conseil communal de la Commune de

Crissier dudit acte constitutif de droit de superficie ;-----

- l'obtention par la superficiaire d'une autorisation définitive et exécutoire de construire des bâtiments conformes aux exigences fixées par le nouveau PQ « château » ; -----

- l'entrée en force tous recours échus du présent acte constitutif de droit de superficie conditionnel. -----

3. L'entrée en force, tous droits de recours échus, du permis de construire (transformations, rénovations, changement d'affectation), que sollicitera la superficiaire en relation avec la rénovation du Château de Crissier. ---

Les deux actes constitutifs de DDP sont ainsi liés et ne pourront être exécutés que simultanément. La superficiaire est cependant en droit, en tout temps, de renoncer unilatéralement à la condition I/A/2 ci-dessus et d'exiger l'exécution du présent acte dès réalisation de la condition I/A/1 ci-dessus. -----

B. Caducité : -----

Le présent contrat sera caduc de plein droit, à l'exception du présent chapitre I, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre, et les parties seront déliées de toutes les obligations qu'elles ont souscrites, si : -----

1. La ratification par le Conseil communal de la Commune de Crissier du présent acte constitutif de droit de superficie n'a pas eu lieu dans le délai imparti (31 décembre 2017). -----

2. Le premier acte constitutif de DDP mentionné ci-dessus sous chiffre I/A/2 n'est pas entré en force dans le délai imparti. -----

3. La superficiaire n'a pas obtenu un permis de construire définitif et exécutoire d'ici au 31 décembre 2017 (transformations, rénovations, changement d'affectation) en relation avec la rénovation du Château de Crissier. --

Est expressément réservé, le droit de la superficiaire de renoncer unilatéralement et en tout temps, à la condition sous chiffre I/A/2 ci-dessus. -----

En cas de caducité du présent acte pour l'un ou l'autre des motifs figurant ci-dessus, les frais liés au présent acte, les frais de géomètre et autres, seront alors à la charge exclusive de la superficiaire. De même, tous les frais découlant de la demande de permis de rénover et autorisation de changement d'affectation (notamment tous honoraires d'architectes, de géomètres, d'ingénieurs, ainsi que toutes taxes et émoluments) sont à la charge exclusive de la superficiaire. -----

C. Réalisation : -----

1. Dès la réalisation de la condition figurant sous chiffre I/A/1, la superficière sera en droit de pénétrer sur le bien-fonds et d'en faire usage, dans toute la mesure nécessaire à la préparation de son projet (réalisation de la condition sous chiffre I/A/3), pour entreprendre ou faire entreprendre tous travaux de mensuration, de sondage et autres vérifications avant rénovation, y compris la pose de gabarits. Aucun travail de rénovation ou de construction ne devra être entrepris sur le bien-fonds avant l'inscription du présent droit de superficie au registre foncier. La superficière s'engage à apporter son concours et à soutenir d'éventuelles démarches de la superficière dans la mesure requise.-----

2. Aussitôt que les trois conditions figurant ci-dessus sous chiffres I/A/1 à 3 seront cumulativement réalisées (ou dès le moment de la réalisation des conditions I/A/1 et I/A/3 si la superficière renonce à la réalisation de la condition I/A/2), chaque partie pourra exiger de l'autre l'inscription du présent acte au registre foncier moyennant une mise en demeure notifiée par pli recommandé. La mise en demeure pourra intervenir à la requête de la partie la plus diligente par lettre recommandée adressée à l'autre partie, celle-ci disposant alors d'un délai de 30 jours ouvrables dès réception pour s'exécuter. En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties, carence constatée par acte authentique, les frais du présent acte et ceux du constat de carence éventuel seraient alors à la charge de la partie défaillante.-----

----- **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE** -----

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

La Commune de Crissier constitue, sur une portion de 9'790 m² (neuf mille sept cent nonante mètres carrés) environ (surface approximative à déterminer exactement après abornement) de la parcelle 932 de Crissier susdésignée en faveur de Zanolli AG, à Bâle, qui accepte, une servitude de superficie conformément aux articles 675, 682 et 779 et suivants du Code civil suisse. Elle sera immatriculée au Registre foncier comme immeuble distinct et figure sur un plan établi par le Bureau d'ingénieurs Renaud et Burnand S.A., à Lausanne, en date du 27 mars 2015. Un exemplaire de ce plan, dont les parties confirment avoir pris connaissance par le notaire soussigné et l'approuver en y apposant leurs signatures, est légalisé et annexé au présent acte.-----

----- **2. Immatriculation au Registre foncier** -----

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent (DDP), étant personnelle, cessible et convenue pour une durée de 90 ans.-----

----- 3. Cessibilité et durée -----

Le droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé par la superficiante pour une durée de 90 ans à compter de l'inscription au registre foncier du présent droit de superficie. Le droit de superficie pourra être prolongé moyennant accord de la superficiante et de la superficiaire à intervenir au plus tard avant l'échéance du droit. -----

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

La constitution du droit de superficie en une propriété par étages (PPE) est exclue, la demeure existante devant conserver son caractère de maison de maître. -----

----- 5. Conditions de la cessibilité -----

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

La superficiaire ne peut 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 la superficiaire. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 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) 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. -----

La superficiaire est responsable envers la superficiante du respect des règles édictées sous lettres a) à c) ci-devant par tout locataire respectivement sous locataire. -----

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout nouvel ayant-droit du droit de superficie et de tous ceux passés en complément de ce dernier. -----

----- 6. Constructions existantes -----

6.1. Maintien et entretien des constructions existantes : -

6.1.1. Obligations de la superficiaire : -----

La superficiaire doit conserver les constructions existantes (château et dépendances) et les aménagements extérieurs sur la portion de la parcelle 932 de Crissier grevée du droit de superficie et doit procéder à leur entretien et rénovation en conformité avec (i) les règles du futur PQ « Château », (ii) toutes autres dispositions légales applicables en raison de la nature des constructions existantes (iii) ainsi que des conditions et charges

figurant dans le permis de rénover. Cette obligation d'assumer l'entretien et toute rénovation requise pour le maintien en bon état des constructions et des aménagements extérieurs est valable pour toute la durée du droit de superficie. Elle constitue un élément essentiel de la présente convention, sans lequel la superficiante n'aurait pas constitué le droit de superficie.-----

6.1.2. Fonds de rénovation obligatoire : -----

A titre de garantie financière de l'exécution des travaux de rénovation exclusivement, la superficiaire versera chaque année, moyennant paiement d'avance le 10 janvier de chaque année, un montant fixé initialement à CHF 60'000.- sur un compte bancaire bloqué, à ouvrir conjointement au nom de la superficiante et de la superficiaire. Ce montant sera indexé selon les mêmes règles que celles applicables à l'indexation de la rente. La superficiaire ne pourra disposer des sommes ainsi accumulées pour financer la rénovation des constructions qu'avec l'accord de la superficiante. En cas de défaut de rénovation par la superficiaire, le capital accumulé sur le compte bloqué sera acquis à la superficiante. Le cas échéant, la superficiante pourra faire exécuter les travaux de rénovation nécessaires aux frais de la superficiaire en utilisant tout ou partie des fonds accumulés sur le compte de garantie bloqué. Les dispositions en matière de sûretés locatives de l'article 257 e alinéa 3 CO sont applicables par analogie. Le fonds de rénovation ne pourra en aucun cas servir au financement des travaux d'entretien à charge de la superficiaire.-----

6.1.3. Début des premiers travaux de rénovation : -----

Les travaux de rénovation initiaux devront commencer dans un délai d'un an dès la date d'entrée en force du permis de rénover. -----

A défaut, la superficiante sera en droit de demander le retour anticipé du droit de superficie, la superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Dans ce cas, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle restitue les bâtiments, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de la part de la superficiante.-----

6.1.4. Autres constructions : -----

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

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.-----

6.1.5. Droit de contrôle de la superficiante : -----

La superficiante pourra vérifier le bon entretien et toute

rénovation des constructions. La superficiaire remettra spontanément à la superficiante avant le 31 mars de chaque année, la liste des travaux d'entretien et de rénovation entrepris l'année précédente avec copie des justificatifs à l'appui.

6.2. Etat : -----

6.2.1. Une copie de la parcelle 932 de Crissier susdésignée, du plan cadastral, du plan de géomètre susmentionné, de l'exercice détaillé des servitudes intéressant la parcelle de base, ont été remises à la superficiaire, qui déclare en avoir bonne connaissance. -----

6.2.2. La superficiaire confirme acquérir le DDP objet du présent acte à titre de pur investissement au sens des dispositions de la loi vaudoise sur l'aliénation d'appartements loués (LAAL) du 11 décembre 1989. -----

6.2.3. La superficiaire confirme avoir bonne connaissance des immeubles objets du présent DDP qui lui seront transférés dans leur état au jour de l'inscription au registre foncier du présent acte et déclare les accepter sans réserve, avec leurs parties intégrantes et accessoires, libres de tous droits ou charges autres que ceux désignés ci-dessus. Le superficiaire confirme avoir personnellement visité les bâtiments existants avec ses conseillers et architectes et avoir bonne connaissance de l'état actuel des constructions (château ECA N°69, dépendances ECA N°66 et rural ECA N° 68) et de l'importance des rénovations nécessaires à entreprendre. Elle s'engage expressément à consacrer au moins CHF 5'000'000.- aux travaux de rénovation et à le démontrer, à première réquisition, à la superficiante, les dispositions du chiffre 8 ci-après étant réservées. Le superficiaire confirme connaître également les contraintes réglementaires régissant tous travaux futurs aux bâtiments existants et découlant notamment du futur plan de quartier, « château » avec ses cheminements, et des règles applicables aux monuments historiques. -----

6.2.4. La superficiante déclare que les immeubles objets du présent DDP seront transférés à la superficiaire libres de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit, de droit d'habitation et de tout bail à loyer ou à ferme. Les bâtiments objets du droit de superficie seront transférés à la superficiaire libres de tout bail, de tout occupant et de tout mobilier. -----

6.2.5. Les immeubles objets du présent DDP restent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au Registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement et autres semblables. -----

6.3. Garanties : -----

Le présent DDP est convenu sans la garantie légale de la

superficiante dans les limites de la loi, sous réserve des assurances données par la superficiante dans le présent contrat ou distinctement en forme écrite. La dissimulation frauduleuse par la superficiante des défauts à la superficiaire est réservée (article 199 du Code des Obligations).-----

6.4. Polices d'assurances : -----

L'attention de la superficiaire est attirée sur les dispositions de l'article 54 de la loi sur le contrat d'assurance (LCA), selon lesquelles les droits et obligations de tout contrat d'assurance sont transférés au nouveau propriétaire à la date du transfert de propriété de l'objet assuré pour autant que ce dernier n'en refuse pas le transfert par écrit dans les 30 jours. L'assurance incendie et contre les éléments naturels (ECA), qui est obligatoire dans le canton de Vaud, est exceptée. -----

La superficiante remettra à la superficiaire pour information une copie de toutes les polices d'assurances concernant les bâtiments objets du présent DDP. -----

6.5. Hypothèques légales : -----

L'attention de la superficiaire est attirée sur l'existence possible d'hypothèques occultes et d'hypothèques légales pouvant encore être inscrites sur les immeubles objets du présent DDP après leur transfert, notamment en vertu de l'article 236 de la loi sur les impôts directs cantonaux et des articles 837 et suivants, ainsi que 712 i) du Code civil suisse. -----

La superficiante garantit qu'elle a satisfait et qu'elle satisfera d'ici au jour de l'inscription du présent acte au registre foncier à toutes obligations à sa charge susceptibles d'être garanties par des hypothèques légales. Si tel n'était pas le cas, elle devrait indemniser la superficiaire de tous dommages que celle-ci pourrait subir de ce fait. -----

La superficiaire renonce à toute autre garantie spéciale sur ce point. -----

6.6. Décompte superficiante - superficiaire : -----

Un décompte superficiante - superficiaire arrêté au jour de l'inscription du présent DDP au registre foncier, sera établi dans le délai de deux mois à compter de cette date par les soins et aux frais de la superficiante. Le solde de ce décompte sera payable par la partie débitrice à l'autre partie dans les 30 jours suivants la notification du décompte. -----

D'une manière générale, la superficiaire supporte les charges et bénéficie des profits des immeubles objets du présent DDP à compter du jour de l'inscription du DDP au registre foncier prorata temporis. -----

6.7. Installations électriques - radon - amiante : -----

a. L'attention de la superficiaire est attirée sur l'ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001 qui prévoit l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété par une personne du métier au sens de l'article 7 de cette ordonnance, sauf si un contrôle est intervenu dans les 5 ans précédant ce transfert. -----

Les frais de cette vérification, ainsi que les éventuels frais de mise en conformité des installations électriques incombent à la superficiaire. Ils sont compris dans la somme minimale de CHF 5'000'000.- que la superficiaire doit consacrer à la rénovation du château (voir chiffre 6.2.3). -----

b. S'agissant de l'ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, la superficiaire reconnaît avoir été informée qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée et elle décharge la superficiante de toute responsabilité à cet égard. -----

c. La superficiante déclare qu'aucun diagnostic relatif à la présence d'amiante dans les immeubles objet du présent DDP n'a été effectué. La superficiaire décharge également la superficiante de toute responsabilité de ce chef. -----

d) La superficiante confirme que la parcelle de base 932 de Crissier sur laquelle est érigée le présent droit de superficie ne figure pas au cadastre des sites pollués ou contaminés (consultation Géoplanet du 31 mars 2015) ainsi qu'il résulte d'un extrait de la parcelle de base, signé par les comparants, légalisé, et annexé au présent acte. Par conséquent, la présente constitution de droit de superficie 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. -----

e) tous les frais découlant d'analyses et d'expertises en matière de contaminations éventuelles (notamment de l'amiante), ainsi que les travaux de décontamination et d'élimination des matériaux pollués sont compris dans la somme minimale de CHF 5'000'000.- que la superficiaire doit consacrer à la rénovation du Château (voir chiffre 6.2.3). -----

6.8. Conflits de voisinage / litiges : -----

La superficiante a informé la superficiaire du litige qui l'oppose actuellement à l'ancien locataire des bâtiments Cinémathèque Jean-Marie Boursicot (Suisse) Sàrl en matière de recouvrement de loyers impayés. Lors

de l'inscription du présent acte au registre foncier, la superficiante s'engage à n'être engagée dans aucun litige de voisinage, ni dans aucune procédure judiciaire ou administrative liée à la propriété ou à l'exploitation des immeubles objets du présent DDP.-----

La superficiante confirme au surplus qu'il n'existe par ailleurs aucune convention distincte avec un tiers au sujet desdits immeubles.---

6.9. Taxe sur la valeur ajoutée : -----

La superficiante déclare que les immeubles objets du DDP ne sont pas compris dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et qu'elle n'a pas opté pour un assujettissement volontaire au sens de l'article 26, alinéas 1 et 4 de la loi fédérale sur la taxe sur la valeur ajoutée. Si malgré tout, des impôts sur la TVA devaient être dus ensuite du présent acte constitutif de DDP, ils seront à la charge exclusive de la superficiante. -----

----- **7. Aménagements extérieurs** -----

La superficiaire devra supporter les frais de réalisation de tous les nouveaux 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, etc.). L'obligation de réaliser ces aménagements extérieurs à charge de la superficiaire est toutefois expressément limitée quant à leur conception et leur importance à ceux définis dans le projet architectural lequel sera conforme aux règles du PQ « Château » et qui sera validé par les parties et ensuite autorisé par le permis de construire. -----

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

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

Pour la fixation des indemnités (chapitres 9 et 10 ci-après) pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des rénovations du château, des parties intégrantes et des autres impenses d'amélioration autorisées par la superficiante.

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.-----

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

La superficiante 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 superficiante, l'indemnité ne sera pas supérieure à la valeur des constructions existantes au moment de l'inscription du présent droit de superficie au registre foncier arrêté entre parties à CHF 1.- (un franc), augmenté du coût initial des rénovations du château et des parties intégrantes et des autres 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 la superficiaire (pas de cumul des amortissements). -----

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière; dans l'éventualité où le droit de superficie n'est pas radié, mais fait lui-même retour à la superficiante, il restera intéressé aux servitudes inscrites au registre foncier, à sa charge ou à son profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.-----

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

----- **de ses obligations par le superficiaire** -----

La superficiante aura la faculté d'exiger le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachés, si la superficiaire viole gravement les obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte ou si elle excède

gravement son droit réel. Il est spécialement fait référence à l'obligation pour le superficiaire d'entretien et de rénovation des constructions existantes immédiatement après l'entrée en vigueur du droit de superficie (rénovation initiale), c'est-à-dire après la réalisation cumulative des conditions posées à l'entrée en vigueur du présent contrat (I/A/1 à I/A/3) et durant toute la durée du DDP qui constitue un élément essentiel du présent acte. Le superficiaire reconnaît et accepte expressément ce caractère essentiel-----

Ce retour anticipé interviendra après :-----

- une première notification à la superficiaire, sous pli recommandé, de mettre fin dans un délai de 3 mois à son comportement fautif, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;-----
- une deuxième notification à la superficiaire si celle-ci ne respecte toujours pas ses obligations, sous pli recommandé et avec indication du motif de la résiliation du droit distinct et permanent de superficie qui sera transféré au nom de la superficiante, dans un délai de 12 mois. -----

Si la superficiante exerce ce droit, elle versera à la superficiaire une indemnité équitable pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration. L'indemnité ne sera pas supérieure à la valeur des constructions existantes au moment de l'inscription du présent droit de superficie au registre foncier arrêté entre parties à CHF 1.- (un franc), augmenté du coût initial des rénovations du château, des parties intégrantes et des autres impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles et d'un amortissement de vétusté 1 % (pour cent) l'an et diminuée d'une pénalité qui tiendra compte de la gravité de la faute de la superficiaire, mais d'au moins trente pour cent (30%). La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficiaire (pas de cumul des amortissements).-----

La superficiaire pourra s'opposer, dans les 6 mois suivant la notification de la résiliation 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 superficiante, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 5 ci-dessus.-----

Si la superficiaire tombe en faillite, la superficiante 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 9 ci-dessus sont en outre applicables.-----

----- **11. 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, la superficiaire redeviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.-----

En dérogation des dispositions de l'article 779d du code civil et en raison des dispositions du chiffre 12 ci-dessous selon lesquelles le présent droit distinct et permanent a été concédé au superficiaire pour le montant de CHF 1.-, aucune indemnité ne sera due au superficiaire pour les constructions faisant retour au superficiant. -----

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 9 ci-dessus sont en outre applicables.-----

----- **12. Prix- Redevance** -----

Le droit de superficie est accordé à la superficiaire moyennant le paiement d'un **prix** de CHF 1.- (un franc) correspondant à la valeur arrêtée d'entente entre les parties pour les constructions existantes au moment du transfert de propriété mais sans redevance. -----

A. Paiement du prix : -----

Le prix devra être payé par la superficiaire à la superficiante au moment de l'exécution du présent acte. -----

B. Redevance : -----

En raison de la rénovation des constructions imposée pendant toute la durée du droit de superficie à la superficiaire et des versements annuels obligatoires qui doivent être fait à ce titre par la superficiaire (chiffre 6.1.2), il n'est dû aucune redevance supplémentaire par la superficiaire.-----

----- **13. Hypothèque**-----

En garantie des paiements dus par le superficiaire au fonds de rénovation (chiffre 6.1.2), la superficiaire constitue en faveur de la Commune de Crissier qui accepte une hypothèque d'un montant de CHF 300'000.- (trois cent mille francs) inscrite en premier rang sur le droit distinct et permanent de superficie.-----

----- **14. Entrée en possession** -----

La superficiaire entre en possession des immeubles et du terrain attenant objets du droit distinct et permanent de superficie au jour de

l'inscription du DDP au registre foncier, laquelle ne pourra intervenir qu'après le constat par les parties de la réalisation cumulative des conditions posées à la validité du présent contrat (chiffres I/A/1 à I/A/3).-----

----- **15. Accès**-----

La superficière s'engage d'ores et déjà à grever, cas échéant, la parcelle résultant de l'immatriculation du droit distinct et permanent de superficie, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la superficière, qui tiendra compte des intérêts de la superficière.-----

La superficière autorise la superficière à réaliser, à ses frais exclusifs, les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, les passages et conduites étant aménagés par la superficière, qui en reste seul propriétaire, à l'entière décharge du fonds grevé.

----- **16. 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.-----

----- **17. Contributions diverses** -----

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

----- **18. Obligations du superficière** -----

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

- a) ne pas changer la vocation des bâtiments sans l'accord de la superficière; ---
- b) entretenir et rénover pendant toute la durée du DDP les constructions, leurs parties intégrantes et les aménagements extérieurs selon les critères imposés par le présent contrat, et à fournir au fur et à mesure au superficiant tous justificatifs des travaux exécutés ;-----
- c) payer ponctuellement la contribution au fonds de rénovation convenue à l'article 6.1.2 ;-----
- d) soumettre à l'approbation préalable de la superficière 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 de la superficiaire; --
- e) informer sans délai la superficiante de toute location ou sous-location totale ou d'une part importante par la superficiaire ou leurs locataires; -----
- f) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. -----

La superficiaire bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume également toute responsabilité de droit privé incombant à la superficiante, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. -----

La superficiaire bénéficiaire du droit de superficie s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel. -----

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

La superficiaire s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

----- **19. Annotation de clauses spéciales** -----

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

- 9, 10 et 11, relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la superficiante ; -----
- 6.1, relative au maintien et à l'entretien obligatoire des constructions ; -----
- 6.2, relative au fonds de rénovation obligatoire ; -----
- 12 B, relative à la redevance ; -----
- 16, relative à l'arbitrage ; -----
- 21, relative à la modification du droit de préemption légal. -----

seront annotées au Registre foncier. -----

----- **20. LFAIE** -----

Au sujet de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du 16 décembre 1983, la superficiaire déclare être une société suisse au sens de cette loi et s'engage à fournir une déclaration notariée l'attestant à l'appui de l'inscription du présent acte au registre foncier. Cette attestation établie par Maître Martin Schwaller, notaire à Aarau, datée du 27 mars 2015, est d'ores et déjà annexée au présent acte. -----

Les représentants de Zanotelli AG ont confirmé l'exactitude du contenu de cette déclaration et certifient en outre que la

superficiaire agit pour son propre compte et non pas à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger. -----

En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la procédure d'autorisation prévue par la LFAIE. -----

----- **21. Droit de préemption** -----

Conformément aux dispositions de l'article 682 alinéa 2 du Code civil, la superficiante est au bénéfice d'un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie et la superficiaire a le même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds grevé.-----

----- **22. 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 de Zanutelli AG. 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), la superficiaire fera consigner auprès du notaire soussigné avant l'inscription du présent acte au registre foncier un montant suffisant à couvrir le droit de mutation, les émoluments du registre foncier et les frais d'exécution de la présente convention. En couverture des frais en relation avec le présent contrat, Zanutelli AG a versé préalablement à la signature un montant de CHF 6'000.-.-----

La Commune de Crissier supportera en revanche les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public ainsi que les gains immobiliers éventuels ou toute autre charge fiscale frappant la plus-value immobilière. En relation avec l'article 237 de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) du 4 juillet 2000, les parties renoncent à toute consignation au vu de la valeur attribuée aux constructions existantes. -----

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

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

CRISSIER, le DEUX AVRIL DEUX MILLE QUINZE. -----

La minute est signée : M. Tendon ; D. Lang ; R. Zanutelli ;

Martin Habs, not. -----

Martin HABS
NOTAIRE
LAUSANNE

N CADASTRAL - Mutation
COMMUNE DE CRISSIER

Urbanisation graphique

n°24

PQ "Le Château" en cours d'élaboration

Données moyennes: 534'150 / 156'250

Échelle 1:500 Lausanne, le 27 mars 2015

Établi sur la base des données cadastrales

Données sous réserve d'abonnement définitif

CONSTITUTION D'UN DDP - PROJET

N° Registre foncier:

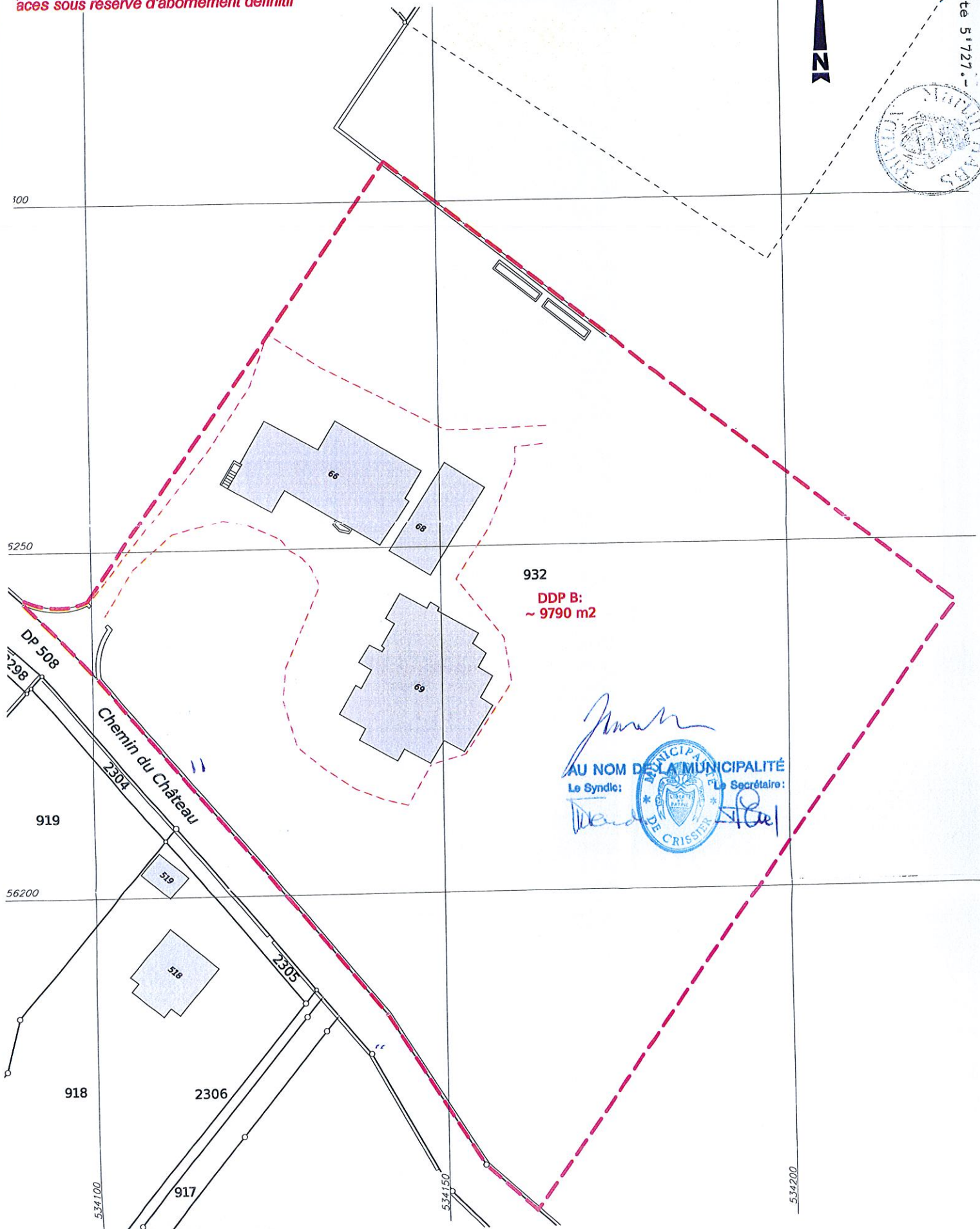
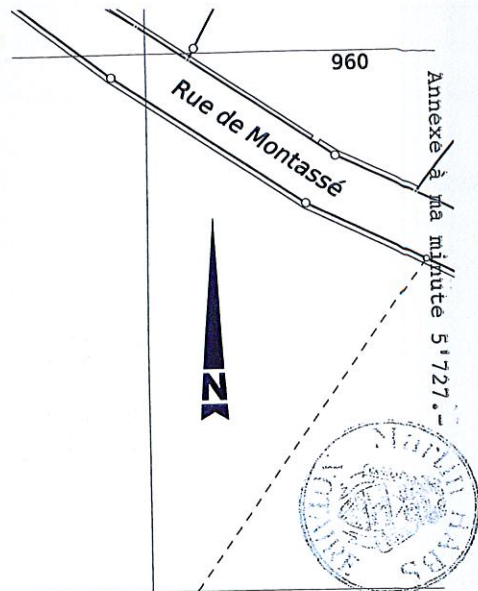
N° dossier technique: 5652 / NJ

renaud > burnand

Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA

Ch. du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80

E-mail: info@renaud-burnand.ch - Fax 021 321 38 89



[Signature]
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le Syndic: *[Signature]* Le Secrétaire: *[Signature]*
Commune de Crissier

Légalisation N° 34'328-

Le notaire Martin HABS, à Lausanne, certifie l'authenticité de la signature apposée en sa présence au recto, par :

- M. Roland ZANOTELLI, originaire de Günsberg, domicilié selon ses dires à Bâle, bien connu du notaire, président ;

qui engage valablement Zanotelli AG, société anonyme dont le siège est à Bâle, par sa signature individuelle.

Lausanne, le deux avril deux mille quinze.



Martin HABS



AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic:
Le Secrétaire:

1:2000

Date: 31.03.2015

[Handwritten signature]

N° commune cantonal	N°	Désignation	Lien
129	932	parcelle privée	http://www.rinfo.vd.ch/rinfo.php?no_commune=129&no_immeuble=932 target=_blank> Informations du registre foncier

Légalisation N° 34'329.-

Le notaire Martin HABS, à Lausanne, certifie l'authenticité de la signature apposée en sa présence en page 1 de l'extrait des sites pollués, par :

▪ M. Roland ZANOTELLI, originaire de Günsberg, domicilié selon ses dires à Bâle, bien connu du notaire, président ;
qui engage valablement Zanutelli AG, société anonyme dont le siège est à Bâle, par sa signature individuelle.

Lausanne, le deux avril deux mille quinze.



ma L. Habs



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Martin Schwaller, lic. iur., Rechtsanwalt, Notar,
Urkundsperson des Kantons Aargau,
[nachfolgend: "Notar"].

Feststellungsurkunde

GRUNDSTÜCKERWERB DURCH PERSONEN IM AUSLAND

Der unterzeichnete Martin Schwaller, lic. iur., Rechtsanwalt, Notar, in Aarau, Urkundsperson des Kantons Aargau auf Ersuchen der **Zanotelli AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in 4052 Basel, St. Alban-Anlage 58 [UID: CHE-100.111.781],

bestätigt:

dass er folgende Dokumente eingesehen und kontrolliert hat:

1. Handelsregistrauszug Zanotelli AG vom 10.03.2015;
2. 2 Aktienzertifikate über 1'000 Inhaberaktien Zanotelli AG vom 19.07.1995/06.01.2004;
3. aktuelles Aktienbuch Zanotelli AG;
4. revidierter Jahresabschluss Zanotelli AG mit detaillierter Kreditorenliste per 31.12.2014;
5. Erklärung Form. B betreffend BewG von Zanotelli AG vom 17.03.2015.



Im Hinblick auf den Baurechtsvertrag, wonach Zanotelli AG durch die Commune de Crissier, in Crissier, an folgender Liegenschaft ein selbständiges und dauerndes Baurecht auf einer Fläche von ca. 8'500 m² eingeräumt wird:

1.1. Description de l'immeuble

Commune politique	129 Crissier
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	932
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 96783 65711 88
Surface	44'391 m ² , -
Mutation	11.01.2005 007-2005/105/0 Changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	24
Désignation de la situation	Chemin du Château 11/13 Rue de Montassé
Couverture du sol	Bâtiment(s), 716 m ² Place-jardin, 40'675 m ² Vignes, 3'000 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 276 m ² , N° d'assurance: 66 Bâtiment, 104 m ² , N° d'assurance: 68 Bâtiment hospitalier, Maison de retraite, 336 m ² , N° d'assurance: 69
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'594'000.00
	2005 (01.03.2006)

1.2. Mentions, Servitudes, Charges foncières, Annotations, Exercices des droits, Droits de gage immobilier

Salon le registre foncier

werden die folgenden Tatsachen

bescheinigt:

1. Ich habe diese Urkunde verfasst und dabei die gesetzlichen Vorschriften beachtet.
2. Von den 1'000 Inhaberaktien der Zanotelli AG zu je CHF 1'000.00, ausmachend das gesamte Aktienkapital von CHF 1'000'000.00, sind 1'000 Inhaberaktien im Eigentum von nicht bewilligungspflichtigen Personen (Schweizer Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz).
3. Allfällig durch Personen im Ausland gewährte Darlehen oder sonstige an Personen im Ausland geschuldete Verbindlichkeiten sind einzeln und gesamthaft deutlich kleiner – weniger als 5 % – als das Eigenkapital von Zanotelli AG.



4. Zanotelli AG ist aufgrund der üblichen Bankkredite und der ausgewiesenen Eigenmittel in der Lage, die nötigen Mittel für den Liegenschaftserwerb aufzubringen.
5. Es wird festgestellt, dass bei Zanotelli AG keine beherrschende Beteiligung durch Personen im Ausland besteht und der Erwerb gemäss BewG und BewV bewilligungsfrei zulässig ist (Art. 18 Abs. 2 BewV).

Aarau, den 27.03.2015

Die Urkundsperson des Kantons Aargau:

PROT-BUCH NR. 0 2 9 / 2015



Beilage:

- Erklärung Form. B gemäss BewG von Zanotelli AG vom 17.03.2015



ERKLÄRUNG

(Formular B)

Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 [BewG; LFAIE] erklären der/die Unterzeichnete/n bezüglich der nachgenannten

Aktiengesellschaft

Zanotelli AG

St. Alban-Anlage 58, 4052 Basel

[CH-100.111.781],

folgendes:

1. Alle der Urkundsperson für die Feststellung vorgelegten Dokumente betreffend des selbständigen und dauernden Baurechts Crissier / 932, CH 96783 65711 88, über 8'500 m² sind echt und entsprechen den tatsächlichen Verhältnissen.
2. Es ist uns/mir kein Unstand bekannt, der darauf schliessen lässt, dass ein Aktionär seine Rechte ganz oder teilweise für Dritte ausübt.
3. Keine bewilligungspflichtige Person übt auf die Gesellschaft einen beherrschenden Einfluss aus.
4. Der Landerwerb und/oder die geplanten Bauprojekte werden nicht durch bewilligungspflichtige Personen finanziert.

Diese Erklärung wurde in Kenntnis der Straffolgen bei unrichtigen Angaben und bei Umgehung der Bewilligungspflicht (Gefängnis oder Busse gemäss Art. 28/29 BewG) abgegeben.

Basel, den

17/3/2015

Zanotelli AG:


(Roland Zanotelli,
Präsident des Verwaltungsrates)


(Stephan Meier,
Mitglied des Verwaltungsrates)

