

Commune de  
**CRISSIER**



**Préavis de la Municipalité au  
Conseil Communal**

**N° 39/2016-2021**

**OCTROI D'UN DDP À LA SOCIÉTÉ  
SYLCA PINELLI SÀRL, CHEMIN DE  
LA COLICE, PARCELLE N° 602**

**Date proposée pour la séance de commission  
d'étude du présent préavis :  
27 septembre 2018, 19h30  
Bâtiment administratif, salle Chamberonne**

**10 septembre 2018**

Au Conseil communal de Crissier

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **Préambule**

La parcelle communale n° 602 fait l'objet de plusieurs droits de superficie distinct et permanent, ci-après DDP et un emplacement d'une surface de 3'080 m<sup>2</sup> est encore disponible sur ladite parcelle.

En juin 2014, la Municipalité a été approchée par la société BGCM Sàrl, à la recherche d'un terrain en location sur le territoire communal qui lui permettrait de développer ses activités et recentrer leurs différents dépôts et/ou magasin avec la société Sylca Pinelli, les deux sociétés étant sises au chemin de la Colice 7. Une première proposition leur avait été faite par la Municipalité, comprenant également la liste des points à respecter, liés à un éventuel futur DDP.

Par la suite, BGCM Sàrl a déménagé à Villars-Ste-Croix et, en 2016, la Municipalité a reçu un avant-projet de construction d'une halle industrielle pour Sylca Pinelli Sàrl, établi par un bureau d'architecture.

En mars 2018, l'architecte a transmis un nouveau dossier, qui a fait l'objet d'une analyse détaillée.

## **Contexte**

La surface de 3080 m<sup>2</sup> faisant l'objet de présent préavis d'octroi d'un DDP fait partie de la parcelle 602, au chemin de la Colice. Cette parcelle de 86'166 m<sup>2</sup> est composée de 44'660 m<sup>2</sup> de forêt et d'une partie déjà colloquée en zone industrielle qui fait déjà l'objet de plusieurs DDP au profit d'entreprises telles que Camandona SA, Accès Elevatique SA, Chevrier-Caprara SA, pour les plus connues.

Sa situation en pente nécessite des terrassements importants afin d'y construire des bâtiments dont les sous-sols accueilleront la plupart des places de parc. La proximité de la lisière de forêt limite le périmètre constructible. Son seul accès est garanti par une servitude de passage sur la parcelle en DDP dite "Beday". Tous ces éléments ont été pris en compte dès le début de la relation et justifient le prix relativement modéré de la redevance avec un taux initial à Fr. 7.50/m<sup>2</sup> pour les 5 premières années permettant la construction et le démarrage du projet et un taux fixe de Fr. 15.00/m<sup>2</sup> dès la sixième année, une fois le bâtiment en fonction, respectivement en pleine production.

La volonté de la Municipalité est de mettre en valeur le solde de cette parcelle et ainsi répondre à la demande d'une entreprise active sur la Commune qui pourra continuer à développer son activité sur notre territoire. La conception de ce bâtiment permettra également la venue d'autres petites ou moyennes entreprises avec, au maximum, deux appartements de fonction, selon le règlement en vigueur.

L'entrée en force du DDP est liée à l'obtention du permis de construire pour ce bâtiment industriel. Il sera prochainement soumis aux procédures habituelles d'enquête publique.

## Objet du préavis

Monsieur Stéphane Pinelli, Sylca Pinelli Sàrl, ci-après le superficiaire, a confirmé son intérêt pour ce DDP, aux conditions proposées par la Municipalité et dont voici, en résumé, les éléments essentiels :

Parcelle – Chemin de la Colice 34

Numéro de parcelle 602

Surface totale 3'080 m<sup>2</sup>

Conditions fixées :

|                         |                                                                                                                                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fr. 7.50/m <sup>2</sup> | pendant les 5 premières années, soit à l'année Fr. 23'100.00                                                                             |
| Fr 15.00/m <sup>2</sup> | dès la sixième année, soit à l'année Fr. 46'200.00                                                                                       |
| Indexation              | Nouvelles redevances indexées à l'indice suisse des prix à la consommation                                                               |
| Durée du droit          | 50 ans dès l'inscription au Registre foncier                                                                                             |
| Païement                | montant payable au 20 décembre de chaque année pour l'année à venir                                                                      |
| Garanties financières   | hypothèque légale en 1 <sup>er</sup> rang garantissant 3 annuités de redevance                                                           |
| Extinction du droit     | adaptation des conditions de retour anticipé des constructions et de retour                                                              |
| Construction            | les lois et règlements cantonaux et communaux sur l'aménagement du territoire et des constructions devront impérativement être respectés |

Informations sur le superficiaire :

La société Sylca Pinelli Sàrl a été inscrite au registre du commerce du canton de Vaud le 15 décembre 2005 et est basée à Crissier.

C'est en 1976 que Vincent Pinelli a créé la société V. Pinelli. En 1983 Vincent Pinelli rachète la société Sylca, fondée en 1955. La société V. Pinelli devient alors Sylca V. Pinelli. En 1992, Stéphane, fils de Vincent Pinelli, lui succède à la tête de la société qui change de nom et s'appelle Sylca S. Pinelli. En 2005 la société change de raison sociale et devient Sylca Pinelli Sàrl. Cette entreprise est active dans le domaine de la fourniture de matériel pour les professionnels de la peinture.

Projet du superficiaire :

Le superficiaire a l'intention de construire une halle industrielle subdivisée en lots, affectés principalement à des activités, l'un d'entre eux contenant également un logement de concierge sur ce terrain.

## CONCLUSIONS

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

## LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n°39/2016-2021
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

## DECIDE

1. D'accorder un droit distinct et permanent de superficie à Sylca Pinelli Sàrl, d'une surface de 3'080 m<sup>2</sup>, pour une durée de 50 ans au sens des dispositions des articles 675, 682, 779 et suivants du Code civil suisse, sur la parcelle communale n° 602, sise chemin de la Colice 34.
2. De fixer le montant de la redevance du droit de superficie de 2019 à 2023 à Fr. 7.50/m<sup>2</sup> et dès 2024 à Fr. 15.-/m<sup>2</sup>, indexée annuellement selon la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.
3. Que cette redevance sera due d'avance le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir.
4. D'autoriser au surplus la Municipalité à négocier au mieux les autres conditions du droit de superficie.

Adopté par la Municipalité en séance du

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le Syndic

Le Secrétaire

(LS)

S. Rezso

D. Lang

Déléguée de la Municipalité à convoquer : Laurent Bovay

Annexes : plans





Projet du 23 août 2018  
Mis à jour le 11 septembre 2018

MARTIN HABS  
ANTOINE PERRIN  
GABRIEL COTTIER

Lausanne

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

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

----- se présentent : -----

d'une part : -----

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

valablement représentée par son Syndic M. Stéphane Rezso et sa secrétaire Mme Marie-Christine Berlie, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux et qui produisent l'extrait du procès-verbal de la séance du 5 novembre 2018 du Conseil communal de Crissier comportant ratification du préavis municipal numéro 39/2016-2021 dont une copie conforme est annexée au présent acte ; -----

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

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

**SYLCA PINELLI Sàrl**, société à responsabilité limitée (IDE : CHE-112.688.691) dont le siège est à 1023 Crissier, Chemin de la Colice 7, valablement représentée par M. Stéphane Pinelli, de Prilly, à Crissier, associé gérant, qui l'engage valablement par sa signature individuelle ; -----

ci-après "*le superficiaire*". -----

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

### **I. Exposé préalable** -----

1. La Commune de Crissier est propriétaire individuelle de la parcelle 602 de Crissier, immatriculée comme suit au registre foncier : -----

#### **Etat descriptif de l'immeuble**

|                             |                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Commune politique           | 129 Crissier                                                     |
| Tenue du registre foncier   | fédérale                                                         |
| Numéro d'immeuble           | 602                                                              |
| Forme de registre foncier   | fédérale                                                         |
| E-GRID                      | CH 47457 51883 83                                                |
| Surface                     | 86'166 m², numérique                                             |
| Mutation                    | 23.11.2001 007-2001/4902/0 Mutation aux immeubles taxe s/DDP 769 |
|                             | 23.09.2005 007-2005/4716/0 Cadastration (démolition)             |
|                             | 05.10.2005 007-2005/4951/0 Cadastration                          |
|                             | 22.02.2010 007-2010/839/0 Cadastration                           |
|                             | 15.01.2013 007-2013/168/0 Cadastration                           |
|                             | 08.05.2015 007-2015/2584/0 Cadastration                          |
|                             | 14.10.2015 007-2015/6177/0 Modification No ECA                   |
|                             | 07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95                                  |
| Autre(s) plan(s):           | 24                                                               |
| No plan:                    | 23                                                               |
| Désignation de la situation | Chemin Mont-de-Faux 2/6                                          |

|                                      |                                           |                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
|                                      | Chemin de la Colice 2/4/10/14/16/20/24/34 |                   |
|                                      | Fin de Sorge                              |                   |
| Couverture du sol                    | Bâtiment(s), 9783 m <sup>2</sup>          |                   |
|                                      | Jardin, 26'435 m <sup>2</sup>             |                   |
|                                      | Forêt, 44'660 m <sup>2</sup>              |                   |
|                                      | Accès, place privée, 5'288 m <sup>2</sup> |                   |
| Bâtiments/Constructions              | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1093, 1043 m <sup>2</sup>    |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1116, 1033 m <sup>2</sup>    |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1117a, 217 m <sup>2</sup>    |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1117b, 54 m <sup>2</sup>     |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1170, 138 m <sup>2</sup>     |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1515a, 162 m <sup>2</sup>    |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1573, 281 m <sup>2</sup>     |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1574, 979 m <sup>2</sup>     |                   |
|                                      | Bâtiment commercial, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1625, 3114 m <sup>2</sup>    |                   |
|                                      | Bâtiment commercial, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1659, 211 m <sup>2</sup>     |                   |
|                                      | Bâtiment commercial, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1675, 1186 m <sup>2</sup>    |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 1958, 1152 m <sup>2</sup>    |                   |
|                                      | Bâtiment industriel, N°                   |                   |
|                                      | d'assurance: 2071, 188 m <sup>2</sup>     |                   |
|                                      | Garage, N° d'assurance:                   |                   |
|                                      | 1515b, 25 m <sup>2</sup>                  |                   |
| Mention de la mensuration officielle |                                           |                   |
| Observation                          |                                           |                   |
| Feuillet de dépendance               |                                           |                   |
| Estimation fiscale                   | 4'292'000.00                              | 2005 (03.05.2006) |

## Propriété

Propriété individuelle  
Crissier la Commune, Crissier,

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

|                       |                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.02.1934 007-347155 | (C) Zone/quartier : restriction d'usage ID.007-2001/006851<br>en faveur de Alpiq Suisse SA (Alpiq Suisse AG) (Alpiq24.08.2012 007-2012/4283/0 Suisse Ltd.), Lausanne (IDE : CHE-105.951.021) Modification d'intitulé |
| 26.05.1972 007-366880 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 19.05.2032 ID.007-2001/004594<br>en faveur de DDP Crissier 129/699                                                                                                                      |
| 21.04.1976 007-385044 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 21.04.2026 ID.007-2001/006858<br>en faveur de DDP Crissier 129/500                                                                                                                      |
| 04.05.1976 007-385248 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 14.07.2037 ID.007-2000/003872<br>en faveur de DDP Crissier 129/503                                                                                                                      |
| 03.06.1980 007-406398 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 03.06.2030 ID.007-2001/006859<br>en faveur de DDP Crissier 129/795                                                                                                                      |
| 23.06.1983 007-423212 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 23.06.2043 ID.007-2001/006860<br>en faveur de DDP Crissier 129/576                                                                                                                      |
| 17.12.1984 007-435989 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 17.12.2044 ID.007-2001/006861<br>en faveur de DDP Crissier 129/650                                                                                                                      |
| 25.02.1988 007-469710 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 25.02.2048 ID.007-2001/006863<br>en faveur de DDP Crissier 129/817                                                                                                                      |

|                            |                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31.01.1990 007-489865      | (C) DDP Superficie, jusqu'au 31.01.2050 ID.007-2000/005112<br>en faveur de DDP Crissier 129/769                                 |
| 15.03.2002 007-2002/1032/0 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 11.03.2042 ID.007-2002/002901<br>en faveur de DDP Crissier 129/2224                                |
| 15.03.2002 007-2002/1032/0 | (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.007-2002/002903<br>à la charge de DDP Crissier 129/2224 |
| 15.03.2002 007-2002/1032/0 | (D) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2002/002904<br>à la charge de DDP Crissier 129/2224                   |
| 23.09.2005 007-2005/4716/0 | (C) DDP Superficie, jusqu'au 14.09.2035 ID.007-2005/004879<br>en faveur de DDP Crissier 129/2292                                |

---

### Charges foncières

Aucun(e)

---

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

|                            |                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21.04.1976 007-385044      | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2000/000507 |
| 04.05.1976 007-385248      | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2000/000508 |
| 03.06.1980 007-406398      | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2000/000509 |
| 23.06.1983 007-423212      | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2000/000510 |
| 17.12.1984 007-435989      | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2000/000511 |
| 25.02.1988 007-469711      | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2000/000512 |
| 31.01.1990 007-489865      | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2000/000513 |
| 15.03.2002 007-2002/1032/0 | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2002/002909 |
| 23.09.2005 007-2005/4716/0 | Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2005/004885 |

---

### Exercices des droits

Selon le registre foncier

---

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

---

2. La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. -----

3. La Commune de Crissier entend concéder un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur une portion de la parcelle 602 de Crissier de 3'080 m<sup>2</sup> (trois mille huitante mètres carrés) environ figurée en (●) sur le plan établi le (●) par (●), à (●). Une analyse immobilière relative à la détermination de la valeur du terrain a été réalisée par (●), à (●). -----

4. Le superficiaire a l'intention de construire sur cette

surface une halle industrielle composée de plusieurs bâtiments affectés principalement à des activités, l'un d'entre eux contenant également un logement de concierge. -----

5. Le superficiaire a obtenu en date du (●), un permis de construire numéro (●) (numéro CAMAC (●)), pour les constructions mentionnées au chiffre précédent. Une copie de ce permis de construire, signée par les parties, légalisée, est annexée au présent acte. -----

Cela exposé, la Commune de Crissier et SYLCA PINELLI Sàrl conviennent de ce qui suit : -----

## **II. Droit de superficie :** -----

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

La Commune de Crissier constitue, en faveur de SYLCA PINELLI Sàrl, qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grèvera une surface totale de 3'080 m<sup>2</sup> (trois mille huitante mètres carrés) de la parcelle 602 de Crissier désignée ci-dessus, selon un plan spécial et tableau de mutation établis en date du (●), par (●), à (●). Ces plan et tableau de mutation seront déposés en original au registre foncier à l'appui du présent acte. Des copies signées par les parties qui les approuvent, légalisées, sont annexés au présent acte. -----

2. Une Mention : «mutation de projet (abornement différé art. 126 ORF)» sera inscrite au Registre foncier sur la nouvelle parcelle DDP (●) de Crissier<sup>1</sup>. -----

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

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, le droit de superficie sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent, étant personnelle, cessible et convenue pour une durée de cinquante (50) ans. -----

### **----- 3. Cessibilité et durée -----**

Le droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé par la superficiante pour une durée de 50 ans à compter de l'inscription au journal du registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. -----

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

---

<sup>1</sup> A vérifier à réception du plan et tableau de mutation

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

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

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

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

Le 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 le superficiaire. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 3 mois dès réception de l'avis : -----

- a) si le cessionnaire n'est pas solvable;-----
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;-----
- c) si le cessionnaire n'envisage pas d'y exercer une activité ou s'il envisage d'utiliser les locaux exclusivement comme dépôt; -----
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes; -----

Le superficiaire informera sans délai la superficiaire de toute location, respectivement sous-location, de tout ou une partie du droit de superficie. Il est responsable envers la superficiaire du respect des règles édictées sous lettres a) à d) ci-devant par tout locataire respectivement sous locataire. -----

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

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

Le superficiaire s'engage à construire sur la portion de la parcelle 602 de Crissier grevée du droit de superficie une halle industrielle composée de plusieurs bâtiments et devant accueillir principalement des activités qui ne présentent pas d'inconvénients pour le voisinage ainsi qu'un logement de concierge. -----

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.-----

Indépendamment de l'application des dispositions légales

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

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

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

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

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

Le superficiaire devra supporter les frais de réalisation et d'entretien de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, cheminements d'usage piétons en faveur du public, aménagements de zones vertes et autres). L'obligation de réaliser ces aménagements extérieurs à charge du superficiaire est toutefois expressément limitée quant à leur conception et leur importance à ceux définis dans le projet architectural validé par les parties et autorisé dans le permis de construire susmentionné.-----

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

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

Pour la fixation des indemnités (chapitres 9, 10 et 11 ci-après) pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par la Commune.-----

En vertu de l'article 642, alinéa 2 du Code civil suisse, sont considérées comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées.-----

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense, source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels

aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien. -----

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

La Commune aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de 5 ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation, pour cause d'intérêt public, entrée en force. -----

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles et d'un amortissement de vétusté de 1 % (pour cent) l'an, le solde étant majoré de 50% (cinquante pour cent) 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 le superficiaire. -----

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

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

----- **de leurs obligations par le superficiaire** -----

La Commune de Crissier aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions si le superficiaire viole les obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, s'il renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, s'il est mis en péril par une mauvaise gestion, s'il modifie le but qu'il poursuit sans l'assentiment de la Commune, s'il ne respecte pas les obligations légales contenues dans la législation cantonale et ses règlements d'application, la réglementation communale et ses directives annexes ainsi que les obligations contractuelles qu'il doit assumer envers la Commune ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer. -----

Ce retour anticipé interviendra après : -----

- suivant le cas, notification au superficiaire, 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 au superficiaire, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de 12 mois. -----

Si la Commune exerce ce droit, elle versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 15. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales éventuelles, ce coût étant diminué : -----

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

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

Le superficiaire 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 Commune, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 5 ci-dessus.-----

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

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 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, le terrain grevé sera restitué par le superficiaire à la Commune dans son état initial, à savoir libre de toute construction et, si nécessaire, régulièrement décontaminé. Le superficiaire est responsable d'assurer l'amortissement de tous les prêts hypothécaires

intéressant le droit de superficie avant son échéance et de procéder à ses frais à la démolition des constructions et des aménagements extérieurs, à l'évacuation de tous les déchets conformément aux prescriptions en vigueur et à la remise en état des lieux. Ces obligations de rétablir l'état primitif du bien-fonds feront l'objet d'une annotation au registre foncier. -----

## ----- 12. Redevance -----

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux au superficiaire. -----

Le superficiaire sera astreint à payer à la Commune dès le (●)<sup>2</sup> une redevance fixée selon les modalités suivantes : -----

▪ à compter du (●)<sup>3</sup>, la redevance est fixée à CHF 7.50 (sept francs et cinquante centimes) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 23'100.- (vingt-trois mille cent francs) ; -----

▪ à compter du (●)<sup>4</sup>, la redevance est fixée à CHF 15.- (quinze francs) le mètre carré, soit une redevance annuelle de CHF 46'200.- (quarante-six mille deux cent francs). -----

La redevance sera payée d'avance le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir. La redevance a déjà fait l'objet d'une première facturation en date du (●) pour la période du (●) au (●) aux conditions du DDP actuel. La deuxième facturation pour l'année (●) interviendra dès la signature et aux conditions du présent contrat. -----

Dès le (●)<sup>5</sup>, 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, au 31 octobre de l'année précédant la date de signature du présent acte, et le nouvel indice au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle la rente est due, et ainsi de suite d'année en année, le paiement de la redevance intervenant par année à l'avance. -----

La rente annuelle ne sera toutefois jamais inférieure à CHF 15.- (quinze francs) par mètre carré (m<sup>2</sup>), quelles que soient les fluctuations de l'indice. -----

## ----- 13. Hypothèque -----

Le paiement de la rente est garanti par une hypothèque

---

<sup>2</sup> Date à adapter en fonction de la date de début du DDP

<sup>3</sup> Date à adapter en fonction de la date de début du DDP

<sup>4</sup> Date à adapter = à compter de la 6<sup>ème</sup> année après la date de début du DDP

<sup>5</sup> A préciser, svp

d'un montant équivalant à 3 annuités soit de CHF 138'600.- (cent trente-huit mille six cent francs) inscrite en premier rang sur le droit distinct et permanent de superficie. -----

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

Le 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 le 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 au superficiaire libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de tout bail à loyer ou à ferme. -----

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

----- **15. 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. -----

----- **16. 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 du superficiaire dès l'inscription du présent acte au Registre foncier.-----

----- **17. Obligations du superficiaire** -----

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

- a) ne pas changer la vocation des bâtiments sans l'accord de la superficiante; ---
- b) entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes;-----
- c) payer ponctuellement la rente convenue à l'article 12 ci-dessus;-----
- d) faire en sorte que l'activité des occupants des bâtiments ne soit pas interrompue durablement, cas de force majeure réservés;-----
- e) maintenir une activité économique dans les constructions objet du droit de superficie;-----

- f) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante toute cession du droit ou tout transfert économique de ceux-ci résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions du superficiaire ou des copropriétaires; -----
- g) informer sans délai la superficiante de toute location ou sous-location totale ou d'une part importante par le superficiaire ;-----
- h) ne pas constituer, sur leur propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.-----

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

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

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

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

#### ----- **18. 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 ; -----
  - 11, relatives au rétablissement primitif du bien-fonds ; -
  - 6, relatives à la destination des constructions ; -----
  - 12, relatives à la redevance ; -----
  - 15, relatives à l'arbitrage ; -----
- seront annotées au Registre foncier. -----

#### ----- **19. LFAIE** -----

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

A cet égard, le superficiaire déclare que les bâtiments à construire seront entièrement affectés à l'exercice d'une activité commerciale, que

la surface de réserve n'excède pas un tiers compte tenu des surfaces de circulation requises pour l'exploitation de la parcelle, qu'un logement de concierge nécessaire à l'exploitation de l'entreprise peut être admis exceptionnellement à titre d'établissement stable, sans autorisation. L'objet du présent acte est ainsi considéré comme un établissement stable selon l'article 2 alinéa 2 lettre A LFAIE, en conséquence aucune autorisation n'est nécessaire. De plus, le superficiaire confirme agir à titre personnel et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers à l'étranger Les parties déclarent qu'elles connaissent les conséquences juridiques d'une infraction à cette disposition. -----

----- **20. Sites pollués** -----

La superficiante confirme que la parcelle de base 602 de Crissier sur laquelle est érigée le présent droit de superficie ne figure pas au cadastre des sites pollués ou contaminés (consultation Géoplanet du 21 août 2018) 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.-----

----- **21. Frais** -----

Les frais d'acte, de plans, les émoluments du Registre foncier, tous les 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 du superficiaire. -----

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), le superficiaire a procédé au versement d'un montant de CHF (●) préalablement à la signature du présent acte à titre de provision en couverture des frais du présent acte et de son inscription au registre foncier, au crédit du compte du notaire soussigné auprès du Credit Suisse AG, à Lausanne, CH66 0483 5033 4020 2102 0. -----

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

-----

Réquisitions pour le Registre foncier : -----

1. Servitude personnelle : droit de superficie (immatriculation comme droit distinct et permanent) échéant le (●). -----
2. Mention : Mutation de projet (abornement différé art. 126 ORF).<sup>6</sup> -----
3. Gage immobilier : hypothèque nominative en 1<sup>er</sup> rang en faveur de la Commune de Crissier de CHF 138'600.-. -----
4. Annotation : clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions. -----
5. Annotation : clauses spéciales relatives au rétablissement primitif du bien-fonds. -----
6. Annotation : clauses spéciales relatives à la destination des constructions. -----
7. Annotation : clauses spéciales relatives à la redevance. -----
8. Annotation : clauses spéciales relatives à l'arbitrage. --

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

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

CRISSIER, le (●) DEUX MILLE DIX-HUIT. -----

---

<sup>6</sup> A vérifier à réception du plan et tableau de mutation