Préavis n°05/20
au Conseil communal

Constitution d'un DDP en Chétry

<u>Délégué municipal :</u>
- M. Luc-Etienne Rossier, syndic

Aubonne, le 17 août 2020/tar

TABLE DES MATIERES

1. *Contexte général* 3
2. *Objectif régional* 3
3. *Projet d'acte constitutif conditionné de droit de superficie et servitude foncière* 3
4. *Conséquences du préavis* 4
5. *Conclusion* 4
6. *Mots-clés* 5

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis vise à constituer sur la parcelle de base 1115 d'Aubonne un droit distinct et permanent (DDP) de 2'405 m^2 avec servitude de passage.

Le DDP serait constitué en faveur de la Coopérative d'exploitation de l'abattoir régional de Rolle et environs (CARRE) si le permis de construction y relatif est délivré.

1. Contexte général

Le CARRE qui a développé ses activités pour notre région à Rolle a été informé, par la Municipalité de cette ville, que son bail ne serait pas renouvelé ; la Commune a en effet besoin de ses locaux.

Dans le but de trouver une solution pérenne pour le CARRE, la Municipalité d'Aubonne a profité de l'établissement du nouveau PPA en Chétry, en vigueur depuis le 22 mars 2018, pour y inclure un périmètre constructible susceptible d'accueillir un abattoir.

2. Objectif régional

Le projet du CARRE concerne les districts de Morges et de Nyon. C'est donc tout naturellement qu'il est soutenu par l'ARCAM et Région Nyon.

Le projet a même été intégré à un plan directeur régional agricole (PDRA) soutenu par la Confédération.

Ce PDRA comprend aussi la Maison des vins de la Côte, la Fromagerie gourmande de l'Etraz et l'Harmonie d'alpages. Ce plan assurera aux quatre projets un appui financier à fond perdu significatif.

3. Projet d'acte constitutif conditionné de droit de superficie et servitude foncière

Le projet d'acte vise à constituer un DDP en faveur du CARRE sur une surface de 2'405 m^2, voir annexe 1.

Sa durée est fixée à 60 ans. Il est cessible et transmissible. Il pourra recevoir des bâtiments et installations destinées à l'exploitation d'un abattoir.

La rente annuelle y relative est fixée à Fr. 10'000.-- par an.

Une servitude foncière de passage à pied et pour tous véhicules, canalisations et câbles quelconques sera également constituée, voir annexe 2.

L'acte constitutif est soumis à la condition suspensive que le CARRE obtienne un permis de construire définitif et exécutoire après la mise à l'enquête publique ordinaire prévue par la LATC.

4. Conséquences du préavis

Sur le plan régional l'octroi d'un DDP au CARRE permet d'entrer dans les circuits courts « producteurs-consommateurs ».

La création d'un DDP ne compromet pas la réalisation de la caserne du feu et ne nécessite qu'une modeste adaptation de la déchetterie côté ouest.

Au niveau des circulations les flux des utilisateurs de la déchetterie sont bien séparés de ceux liés au service du feu et au futur abattoir.

Le chemin d'accès au site de Chétry, avec ses places d'évitement est par ailleurs suffisant.

Enfin, la possibilité d'utiliser localement les Kwh produits par les installations solaires situées sur la toiture de la Caserne du feu représente une belle opportunité sur le plan environnemental.

5. Conclusion

Ainsi et comme mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 5/20 relatif au « Constitution d'un DDP en Chétry »,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- autorise la Municipalité à octroyer au CARRE un droit distinct et permanent de superficie aux conditions énoncées dans le présent préavis ;
- autorise la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction ;

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 18 août 2020.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :	La secrétaire :
L.-E. Rossier	C. Dubois

Annexes : Annexe 1 : - Plan cadastral - mutation n°828
- Plan dresse pour constitution de servitude - feuille n°2068
- Plan de situation
- Tableau de mutation

Annexe 2 : - Acte constitutif conditionne de droit de superficie et servitude foncière

Préavis déposé au Conseil communal dans sa séance du 25 août 2020.

6. Mots-clés

DDP	Droit distinct et permanent
PGA	Plan général d'Affectation
CARRE	Coopérative d'exploitation de l'abattoir régional de Rolle et environs
PPA	Plan partiel d'affectation
PDRA	Projet de développement agricole
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions
Kwh	Kilowatt-heure

Mutation n°828

PLAN CADASTRAL - Mutation

(Mensuration graphique numérisée)

COMMUNE D'AUBONNE

Feuille n°2068

Echelle 1:1'000

Parcelles situées en zone à bâtir

Détermination municipale du .....

☐ Le fractionnement signalé ne contrevient à aucune règle en vigueur (règlement communal sur la police des constructions notamment).

☐ Le fractionnement signalé contrevient au règlement communal sur la polices des constructions,

- ☐ Il est autorisé avec l'inscription d'une mention au sens de l'art. 83 LATC. Le fractionnement crée une dérogation au règlement communal:
  - ○ A la distance à la parcelle voisine
  - ○ A la surface minimum de la parcelle
  - ○ Au COS / IOS
  - ○ Au CUS / IUS
  - ○ .....
- ☐ Il est autorisé sans l'inscription d'une mention au sens de l'art. 83 LATC. Le bien-fonds étant déjà dans une situation non réglementaire, le fractionnement ne crée pas de nouvelle dérogation au règlement communal.
- ☐ Il est refusé.

La présente constitue une décision. Elle peut en conséquence faire l'objet d'un recours dans les trente jours dès sa notification à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois, avenue Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne. Le recours doit comprendre les conclusions et être brièvement motivé.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic : La Secrétaire :

Etabli à Aubonne, le 10 décembre 2019

sur la base des données cadastrales.

Audrey Ueberschlag
Ing. géom. brev.

Coordonnées C.N.S. :
2'518'330 / 1'150'250

Zone selon le PPA "En Chétry" du 22 mars 2018 :
Zone d'installations publiques

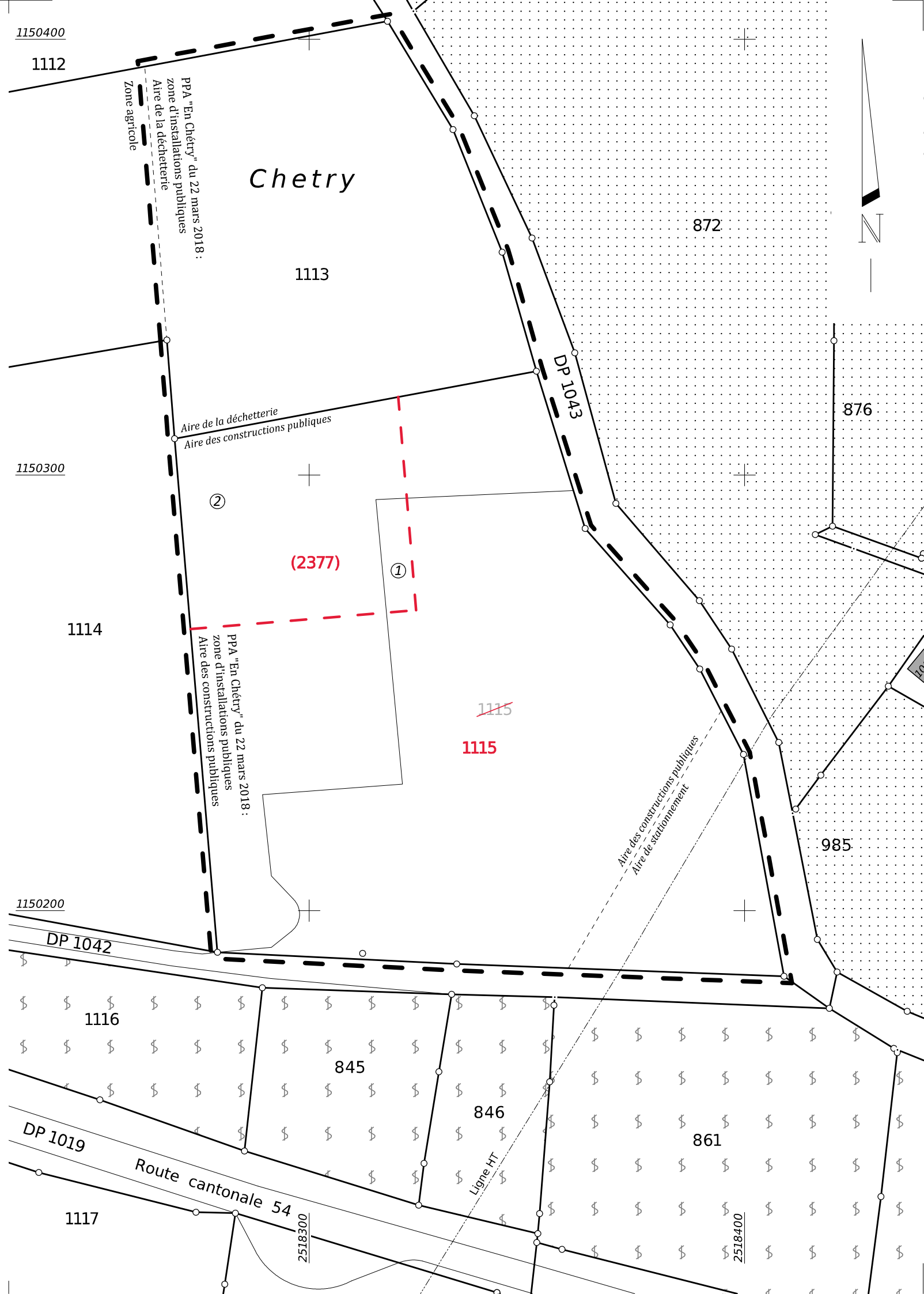
GEODONNEES © ETAT DE VAUD

BUREAU D'ÉTUDES ROSSIER SA
INGÉNIEURS - GÉOMÈTRE OFFICIEL

1170 AUBONNE
Ch du Mont-Blanc 9
Tél. : 021 821 12 80
Fax : 021 821 12 85
info@rossier-geom.ch

1196 GLAND
Rte des Avouillons 16
Tél. : 022 364 25 52
Fax : 021 821 12 85
www.rossier-geom.ch

Format : A3 Couche : C_frac Plume : P_frac		Fichier : Frac QP : 31	Plan N° : **1**
Date : 10.12.2019 VIC Contr : 10.12.2019 LS Modif :		**Mandat : AU 2483** S-mandat : FR1	



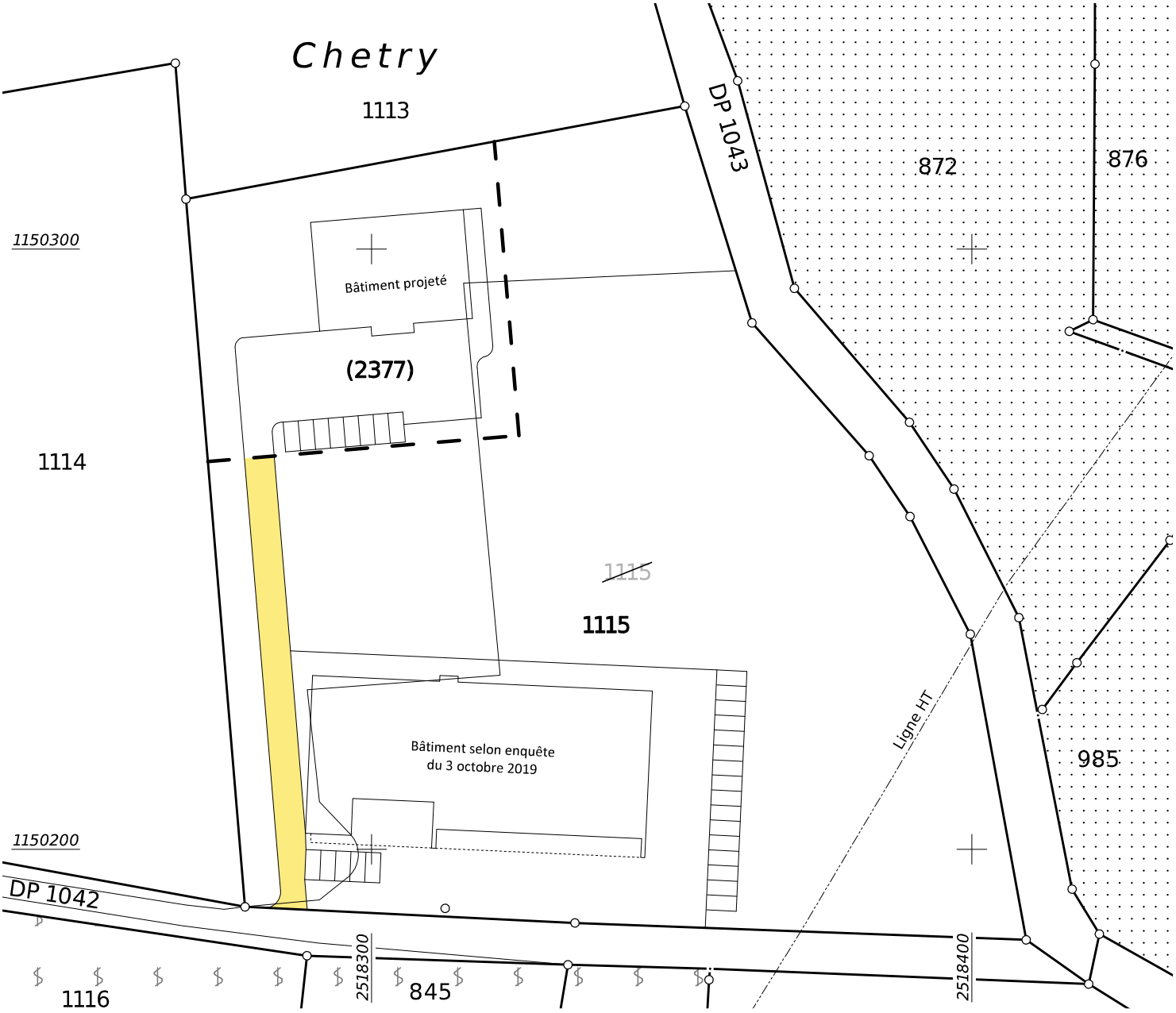
COMMUNE D'AUBONNE

Feuille n°2068

Echelle 1:1'000

PLAN DRESSE POUR CONSTITUTION DE SERVITUDE

Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques



Etabli à Aubonne, le 10 décembre 2019

Coordonnées C.N.S. :
2'518'300 / 1'150'260

Audrey Ueberschlag
Ing. géom. brev.

GEODONNEES © ETAT DE VAUD

BUREAU D'ÉTUDES ROSSIER SA
INGÉNIEURS - GÉOMÈTRE OFFICIEL

1170 AUBONNE
Ch du Mont-Blanc 9
Tél. : 021 821 12 80
Fax : 021 821 12 85
info@rossier-geom.ch

1196 GLAND
Rte des Avouillons 16
Tél. : 022 364 25 52
Fax : 021 821 12 85
www.rossier-geom.ch

Format : A4 Couche : C_serv Plume : P_serv	Fichier : Frac QP : 31	Plan N° : **2**
Date : 10.12.2019 VIC Contr : 10.12.2019 LS Modif :	**Mandat : AU 2483** S-mandat : FR1	

Mutation n°828

PLAN CADASTRAL - Mutation

(Mensuration graphique numérisée)

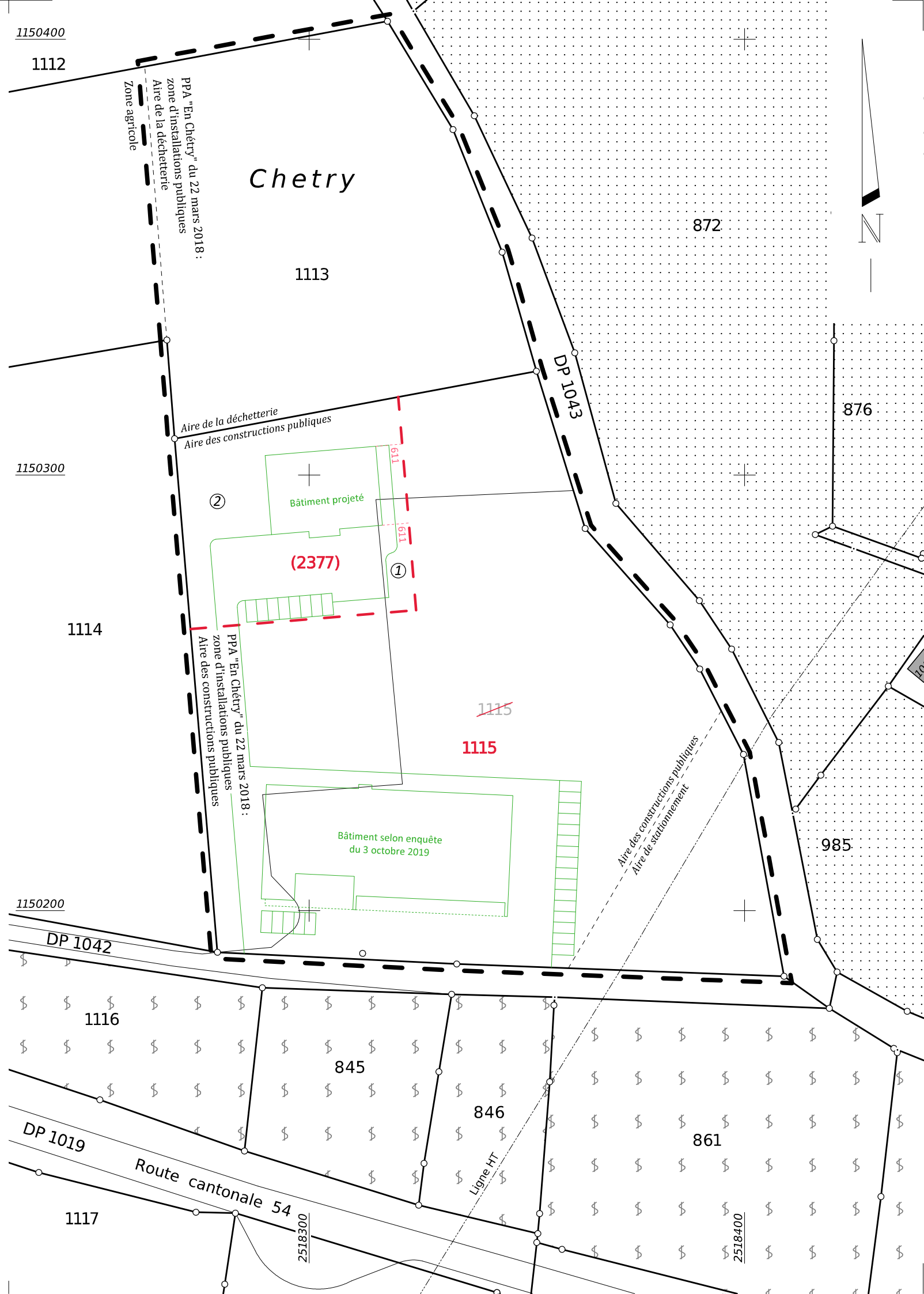
COMMUNE D'AUBONNE

Feuille n°2068

Echelle 1:1'000

Parcelles situées en zone à bâtir

PLAN DE SITUATION POUR COMMUNE



Etabli à Aubonne, le 10 décembre 2019
sur la base des données cadastrales.

Audrey Ueberschlag
Ing. géom. brev.

Coordonnées C.N.S. :
2'518'330 / 1'150'250

Zone selon le PPA "En Chétry"
du 22 mars 2018 :
Zone d'installations publiques

GEODONNEES © ETAT DE VAUD

BUREAU D'ÉTUDES ROSSIER SA
INGÉNIEURS - GÉOMÈTRE OFFICIEL

1170 AUBONNE
Ch du Mont-Blanc 9
Tél. : 021 821 12 80
Fax : 021 821 12 85
info@rossier-geom.ch

1196 GLAND
Rte des Avouillons 16
Tél. : 022 364 25 52
Fax : 021 821 12 85
www.rossier-geom.ch

Format : A3 Couche : C_frac Plume : P_frac		Fichier : Frac QP : 31	Plan N° : **1**
Date : 10.12.2019 VIC Contr : 10.12.2019 LS Modif :		**Mandat : AU 2483** S-mandat : FR1	

No du journal RF

District : **Morges**

Commune : **Aubonne**

Tableau de mutation

Dossier technique : 828

Nouvelle description des parcelles

Feuille de plan	Parcelle	Propriétaire	Nom local	Nature et désign. des bât.	Vient de la parcelle	No ad hoc	Surfaces subdivision m²	Surfaces par nature totale m²	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2068	**1115**	**Propriété individuelle :** **Aubonne la Commune**	Chetry	Accès, place privée Champ, pré, pâturage				8'920 5'437 **14'357**	
2068	**(2377)**	**<u>Droit distinct et permanent de superficie en faveur de :</u>** **Le Carré** **(sur parcelle 1115)**	Chetry	Accès, place privée Champ, pré, pâturage	1115 1115	**1** **2**		(180) (2225) **(2405)**	

SCIT 303 (6.96)

Contrôle de la mutation

Parcelles anciennes											Parcelles nouvelles	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12
												Balance

Lieu et date : Aubonne, le 10 décembre 2019

Audrey Ueberschlag, ing. géom. brevetée

BUREAU D'ÉTUDES FOSSIER SA
INGÉNIEURS - GÉOMÈTRE OFFICIEL

Cl. : AU/1378/FR1 - VIC

Inscription faite au registre foncier sous n°

, le 20

Le conservateur du registre foncier:

En suspens

- **Recevoir les détails de la procédure à suivre.**

  A cet égard, les parties voudront bien confirmer que si le permis de construire est obtenu, cela implique nécessairement que toutes les autres autorisations nécessaires (notamment l'autorisation de la Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DIREV) au sens de l'article 32 d) bis, alinéa 3, de la Loi sur la protection de l'environnement) **auront été préalablement obtenues et que la seule condition au présent acte est bien l'obtention du permis de construire.**
- Recevoir l'autorisation spéciale de la Commune d'Aubonne.
- Recevoir le plan de servitude avec les surfaces.
- Vérifier auprès du Registre foncier l'admissibilité de l'annotation des différentes clauses spéciales.
- La Commune voudra bien confirmer que la parcelle est intégralement sise en zone d'installations publiques ou parapubliques.

Note importante

Au vu des implications juridiques et économiques découlant de la présente d'une pollution ou d'une contamination du sol, du sous-sol et des matériaux d'excavation, je vous suggère de soumettre la clause I/8 du présent projet à la relecture de Me Isabelle Romy, Professeure à l'UNIFR et à l'EPFL, Avocate, Associée chez FRORIEP (Bellerivestrasse 201, 8034 Zurich - iromy@froriep.ch) qui est spécialiste en la matière.

ACTE CONSTITUTIF CONDITIONNE DE DROIT DE SUPERFICIE ET SERVITUDE FONCIERE

PAR DEVANT SARAH FELIX FURRER, NOTAIRE ayant son Etude à Aubonne, Canton de Vaud, Suisse, ——————————————————

se présentent : ——————————————————

d'une part : ——————————————————

Commune d'Aubonne, à Aubonne, ici représentée par son Syndic Monsieur Luc-Etienne ROSSIER, lequel a déclaré être domicilié à Aubonne, et sa Secrétaire municipale Madame Cathy DUBOIS, laquelle a déclaré être domiciliée à Longirod, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux conformément à la Loi sur les communes,

lesquels produisent un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal d'Aubonne du …… dont une copie conforme restera ci-annexée (annexe une).

(ci-après "la superficiante")

d'autre part :

Coopérative d'exploitation de l'abattoir régional de Rolle et environs (CARRE) (CHE-102.712.158), société coopérative ayant son siège à Rolle (Canton de Vaud), représentée par Monsieur Henri BOURGEOIS, originaire de Yens (Canton de Vaud), lequel a déclaré être domicilié à Saint-Livres (Canton de Vaud), administrateur président, et par ……, originaire de …… (Canton de ……), lequel/laquelle a déclaré être domicilié(e) à …… (Canton de Vaud), administrateur/administratrice, lesquels l'engagent valablement par leur signature collective à deux conformément aux inscriptions du Registre du commerce,

(ci-après "la superficiaire").

* * * * *

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit :

- A -

Commune d'Aubonne est propriétaire de l'immeuble 1115 sis à Aubonne, désigné comme suit au Registre foncier :

Commune politique	17 Aubonne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1115	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 83837 94559 25	
Surface	14'357 m², numérisé	
Mutation	19.08.2009 002-2009/1593/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2068	
Désignation de la situation	Chetry	
Couverture du sol	Accès, place privée, 8'920 m²	
	Champ, pré, pâturage, 5'437 m²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	EF01 (26.09.2001)

Propriété

Propriété individuelle

Aubonne la Commune, Aubonne,

Mentions

26.08.2010 002-2010/2099/0 Repère de mensuration ID.002-2010/000951

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

- B -

Les comparantes sont convenues de la construction par la superficiante des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation d'un abattoir au Nord-Ouest de l'immeuble 1115 sis à Aubonne susdésigné.

A cet effet, Commune d'Aubonne a décidé de concéder à la superficiaire un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 60 ans sur une surface de …… mètres carrés (m^2) située au Nord-Ouest de l'immeuble 1115 sis à Aubonne.

- C -

Le projet de la superficiante n'a pas encore été mis à l'enquête publique et le permis de construire n'a pas encore été demandé.

* * * * *

CONVENTION

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

I. CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

Commune d'Aubonne constitue en faveur de Coopérative d'exploitation de l'abattoir régional de Rolle et environs (CARRE), qui accepte, une servitude personnelle de superficie conformément aux articles 675, 682, 779 et 779a à 779l du Code civil suisse (CC) sur une surface de 2'405 m^2 (mètres carrés).

1. Assiette du droit de superficie

La servitude de superficie s'exerce sur une surface de 2'405 m^2 de l'immeuble 1115 sis à Aubonne susdésigné selon les plan et tableau de mutation dressés par Bureau d'études Rossier SA, à Aubonne, en date du 10 décembre 2019.

Un exemplaire de ce plan de situation, légalisé, demeure ci-annexé (annexe deux).

2. Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 60 ans à compter de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par écrit et sous pli recommandé par la superficiaire 3 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans les 6 mois qui suivent la demande.

3. Cessibilité, transmissibilité ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible. Il peut également faire l'objet d'un transfert économique.

Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part de plus de …… % (…… pour cent) [1] des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

La superficiante devra être informée, par écrit et sous pli recommandé, de toute cession du droit de superficie projeté par la superficiaire, ainsi que de sa transmission ou de son transfert économique. En cas de cession du droit de superficie mais non en cas de transmission ou de transfert économique, l'acte de cession sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. La superficiante pourra valablement s'opposer à tout acte de cession dans un délai de 2 mois dès réception du

[1] En principe 35% qui permettent de bloquer les décisions nécessitant la majorité qualifiée des 2/3.

projet d'acte :

a) si la superficiaire entend céder son droit à titre onéreux sans avoir construit préalablement sur la parcelle grevée les bâtiments et installations prévues lors de la constitution du droit de superficie ;

b) si le cessionnaire n'est pas solvable ;

c) si le cessionnaire poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;

d) si le cessionnaire n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire ;

e) si le cessionnaire ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes;

A défaut d'opposition de la superficiante dans le délai de 2 mois, celle-ci sera réputée avoir définitivement accepté la cession.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

4. Immatriculation au Registre foncier

Le droit de superficie a le caractère de droit distinct et permanent au sens de l'article 779 alinéa 3 CC.

Il sera immatriculé à ce titre comme immeuble au Registre foncier (article 943, alinéa 1, chiffre 2 CC).

5. Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à construire :

- des bâtiments et installations destinés à l'exploitation d'un abattoir qui seront conformes au règlement du plan d'affectation communal et dont la surface de réserve destinée à l'extension de l'entreprise sous l'angle de la Loi fédéral sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ne dépassera pas un tiers de la surface totale,
- ainsi que le chemin d'accès qui fait l'objet de la servitude constituée sous chiffre II ci-dessous.

Aucune excavation allant au-delà de 1.50 mètres de profondeur ne pourra être effectuée, même pour la pose des canalisations nécessaires à l'exploitation des bâtiments et installations. A cet égard, la superficiaire confirme avoir bonne connaissance de la problématique de manque de stabilité du sol dû à l'existence d'une décharge et du remblayage effectué au fil des années et avoir prévu les mesures nécessaires pour y remédier dans le cadre des constructions envisagées.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai d'un an dès la signature de la réquisition exécutant le présent acte et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai mentionné ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds objet du présent droit de superficie au sens du chiffre I/15 ci-dessous. La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

La superficiante peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur, qu'elles aient été valablement autorisées par les autorités compétentes et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera

préalablement soumis à l'accord de la superficiante, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

6. Sites archéologiques

L'attention de la superficiaire est attirée sur Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) s'agissant des sites présentant un intérêt archéologique. La superficiante déclare n'avoir effectué aucun sondage spécifique et n'avoir connaissance de la présence d'aucune construction ou objet archéologique dans le sol et le sous-sol de l'assiette du droit de superficie ou de la servitude constituée sous chiffre II ci-dessous. La superficiaire la décharge de toute responsabilité à cet égard.

7. Pollution - contamination- gestion des déchets

Les parties ont toutes deux bonne connaissance du fait que l'immeuble 1115 d'Aubonne ainsi que les parcelles contiguës 1113 et 1114 sont inscrits au cadastre des sites pollués comme parcelles polluées, type de site « décharge/remblai », durée d'activité « de 1987 à 1998 », nom de la phase « site pollué, ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement », sans investigations réalisées, volume déchargé « 100'000 ».

La superficiaire est consciente qu'en cas de site pollué, des règles de droit public sont susceptibles de la considérer comme responsable en qualité de perturbateur par situation et que les parties peuvent être amenées à supporter les frais liés à l'assainissement selon l'éventuelle clé de répartition arrêtée par l'autorité compétente. –

La superficiaire a bonne connaissance du fait que le sol de l'assiette du droit de superficie peut avoir subi des atteintes nécessitant la mise en place de mesures en raison de l'existence d'une décharge et du remblayage effectué au fil des années. Les parties conviennent expressément que la superficiaire répondra seule, à l'entière décharge et libération de la superficiante, des éventuelles mesures qui seraient nécessaires en la matière dans les limites de l'assiette du droit de superficie, notamment celles découlant de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE).

Les parties conviennent expressément qu'en cas d'excavation, dans les limites fixées au chiffre 5 ci-dessus, générant des déchets devant être éliminés, traités et/ou valorisés en conformité aux règles légales en la matière, les coûts en découlant seront à la charge exclusive de la superficiaire, à totale décharge et libération de la superficiante.

Par ailleurs, la superficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires dans le cadre de la réalisation et de l'exploitation des constructions qui seront édifiées sur l'assiette du droit de superficie afin d'éviter toute pollution, contamination ou atteinte du sol et du sous-sol de la parcelle 1115 d'Aubonne.

8. Etat juridique et matériel

La surface objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état juridique et matériel actuel que la superficiaire déclare parfaitement connaître et accepter sans réserve, avec ses parties intégrantes et accessoires, libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés dans le présent acte, en particulier libre de toute occupation et de tout bail.

La superficiaire déclare avoir très bonne connaissance de la problématique de manque de stabilité du sol dû à l'existence d'une décharge et du remblayage effectué au fil des années. La superficiaire décharge la superficiante de toute responsabilité à cet égard. –

La superficiaire déclare en outre avoir parfaite connaissance de la zone dans laquelle se situe la surface objet du droit de superficie et avoir pris elle-même tous renseignements utiles, notamment auprès de la Commune d'Aubonne, s'agissant de son état d'équipement et de raccordement ainsi que des possibilités de constructions et d'exploitation.

Tous frais d'équipement et de raccordement nécessaires ainsi que tous frais, taxes et redevances liés à la construction seront exclusivement supportés par la superficiaire pour la surface qui lui est attribuée, à l'entière décharge de la superficiante.

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol. La superficiante n'assume aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire.

Il est rappelé enfin que la surface cédée en droit de superficie demeure soumise 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'aménagement, d'alignement ou autres semblables.

9. Prise de possession et entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance de la surface grevée par la superficiaire, de même que le transfert des profits et des risques, auront lieu le jour de la signature de la réquisition exécutant le présent acte.
La superficiaire assume seule la responsabilité des constructions qu'elle édifiera, découlant notamment de l'article 58 du Code des Obligations.

10. Transfert de propriété

En vertu du droit de superficie, les constructions qui seront édifiées par la superficiaire appartiendront à celle-ci.

Pour la surface qui lui est attribuée, la superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et responsabilités de droit privé et public découlant pour elle des ouvrages édifiés, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. Elle répond également à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article 679 et 684 CC.

La superficiaire pour la surface qui lui est attribuée prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

11. Rente

La superficiaire devra à la superficiante, durant toute la durée du droit de superficie, une rente annuelle de

CHF 10'000.-- (dix mille francs).

La rente est due à compter du mois lors duquel aura lieu la mise en service de l'abattoir.

La rente sera indexée sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois précédant la signature du présent acte. L'indexation sera effectuée chaque année la première fois le premier janvier de l'année qui suit celle de la mise en service de l'abattoir pour la rente à payer à cette échéance. La rente annuelle ne sera toutefois jamais inférieure à son montant initial quelles que soient les fluctuations de l'indice suisse des prix à la consommation.

Le paiement de la redevance interviendra à l'avance par semestre au plus tard les 30 juin et 31 décembre de chaque année, le cas échéant pro rata temporis pour la première et pour la dernière rentes. En cas de retard dans le paiement d'un versement trimestriel, un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par la superficiaire dès l'échéance du versement.

La superficiaire renonce en cas de contestation à toutes retenues même provisoires sur le montant de la rente du droit de superficie. Toute compensation avec la rente du droit de superficie est donc exclue tant et aussi longtemps que la superficiaire n'est pas au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

12. Hypothèque légale

Afin de garantir le paiement de la rente, les parties conviennent d'ores et déjà de l'inscription d'une hypothèque en faveur de la superficiante d'un montant égal à 3 annuités, soit de Fr. 30'000.-- (trente mille francs), inscrite en premier rang sur le droit distinct et permanent de superficie.

13. Obligations de la superficiaire

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

a) entretenir régulièrement et maintenir en bon état les aménagements, constructions et installations établis sur le terrain grevé ;

b) les assurer conformément à l'usage pour des sommes suffisantes, y compris contre les risques de la responsabilité civile du maître de l'œuvre et du propriétaire ;

c) prendre toutes les mesures utiles et nécessaires pour éviter une atteinte, une pollution, respectivement une contamination de la parcelle, y compris la conclusion d'une assurance couvrant tous les frais directement ou indirectement liés à la décontamination du sol éventuellement nécessaire en cas d'exercice d'une activité potentiellement polluante par la superficiaire ou par tout autre occupant ;

d) prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires;

e) payer la rente du droit de superficie selon les modalités définies ci-dessus;

f) payer, régulièrement et aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie;

g) veiller à ce que les créances garanties par gages grevant le droit de superficie soient convenues entièrement remboursables deux ans au moins avant l'échéance du droit;

h) payer toutes les taxes, contributions publiques (fédérales, cantonales et communales), les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux aménagements, constructions et installations;

i) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;

j) soumettre à l'approbation de la superficiante toute cession;

k) faire reprendre par tous successeurs juridiques les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte ou de ceux passés en complément ou en exécution des présentes, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises;

l) prendre à sa charge toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit public découlant des aménagements, constructions et installations objets du

présent droit de superficie;

m) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ou de ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

14. Résiliation anticipée du droit de superficie en cas de violation des obligations par la superficiaire

En cas de violations graves ou réitérées par la superficiaire des obligations qui lui incombent en vertu du présent acte ou de ceux passés en complément ou en exécution des présentes, la superficiante pourra, moyennant une mise en demeure notifiée par pli recommandé et fixant un délai de 3 mois pour se conformer aux obligations, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé des constructions.

La superficiaire pourra s'opposer au retour anticipé des constructions, dans les 2 mois suivant la demande, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites sous chiffre 3 ci-dessus.

Si la superficiaire tombe en faillite, la superficiante pourra reprendre les aménagements, constructions et installations ainsi que leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue ci-après.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

15. Retour des constructions en cas d'extinction du droit à son échéance

Si, à son échéance, le droit de superficie n'est pas prolongé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, sans indemnité quelconque.

Pour autant que de besoin, la superficiaire s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

16. Indemnité pour les constructions faisant retour à la superficiante

A l'échéance du droit de superficie ou à celle de sa prorogation, les aménagements, constructions et installations érigés sur la parcelle grevée feront retour à la superficiante moyennant le versement d'une indemnité équitable.

L'indemnité équivaudra à la valeur des constructions au jour du retour, diminuée de ……% (…… pour cent) par année, à compter du jour de la fin des travaux de constructions, et au plus tard, à compter du ….[2]

En cas de retour anticipé ensuite de violation de ses obligations par la superficiaire, l'indemnité sera celle prévue à l'alinéa qui précède, diminuée de ……% (…… pour cent) à titre de pénalité.

La valeur des constructions sera déterminée d'entente par les parties et, à défaut d'accord, par un expert désigné d'un commun d'accord par les parties. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Tribunal d'arrondissement de La Côte.

---

[2] A déterminer par les parties

L'indemnité ne pourra en aucun cas excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

17. Droit de contrôle

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

18. Droit de préemption

Les parties conviennent que seule la propriétaire du fonds grevé sera au bénéfice d'un droit de préemption sur l'immeuble de la superficiaire conformément aux dispositions de l'article 682, alinéa 2 CC et que la superficiaire ne sera pas au bénéfice d'un tel droit.

19. Droit supplétif

Les articles 675, 779 et 779a à 77l CC demeurent applicables pour le surplus.

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les parties conviennent :

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues entre elles, seront immédiatement applicables à leurs rapports; les conventions passées seront, cas échéant, modifiées en conséquence. Si la ou les modifications entraînent un dommage au détriment de l'une des comparantes, le cocontractant devra l'en indemniser ;

b) que les dispositions de droit dispositif ne s'appliqueront qu'avec l'accord des contractants.

20. Mises à l'enquête publique concernant le solde de la parcelle 1115 d'Aubonne

La superficiaire s'engage expressément à ne pas faire opposition, ni susciter d'opposition aux différentes demandes de permis de construire qui seront faites en conformité des différentes réglementations applicables en la matière, que ces demandes soient déposées par la superficiante ou par des tiers si ces demandes concernent le solde de la surface 1115 d'Aubonne.

Cette clause fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

* * * * *

II. CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE FONCIERE

Les comparantes conviennent de constituer la servitude foncière suivante :

Intitulé : Passage à pied et pour tous véhicules, canalisation(s) et câble(s) quelconques avec obligations accessoires de faire selon pièce justificative (prise en charge des frais d'aménagement, pose, rénovation, réfection, renouvellement).

Fonds dominant : DDP immeuble 2377 d'Aubonne.

Fonds servant : immeuble 1115 d'Aubonne.

Assiette : selon tracé teinté en jaune sur le plan spécial de servitude dressé par Bureau d'études Rossier SA, à Aubonne en date du 10 décembre 2019. Le plan, signé par les comparantes, sera déposé au Registre foncier avec la copie du présent acte.

Exercice : cette servitude a pour but :

– de permettre la création et le maintien du passage assurant l'investiture et la dévestiture du fonds dominant au domaine public. La servitude permet le passage à pied et le passage de tous véhicules. Le fonds servant pourra librement utiliser le le passage objet de la présent servitude ;
– de permettre la pose et le maintien de tous câbles, canalisations et conduites quelconques, privés ou publics.

L'aménagement du passage et la pose des canalisations et câbles quelconques ainsi que les frais y relatifs, de même que les frais liés au déneigement du passage, à l'entretien, à la rénovation et au renouvellement du passage et des canalisations et câbles objets de la présente servitude sont à la charge exclusive du fonds dominant.

Bien que la présente servitude soit convenue de durée illimitée, le propriétaire du fonds servant pourra en requérir unilatéralement la radiation pure et simple au Registre foncier lors de la radiation du fonds dominant.

Durée : illimitée.

III. CONDITION

1. Condition

Le présent acte est soumis à la condition suspensive que la superficiaire obtienne, tous délais d'opposition et de recours échus, un permis de construire, définitif et exécutoire, un bâtiment et des installations propres à l'exploitation d'un abattoir sur le droit de superficie objet du présent acte, en stricte conformité des dispositions légales en vigueur. Il est précisé que le permis de construire est considéré comme délivré dès l'instant où la Commune confirme par écrit que le permis de construire peut être retiré moyennant versement des frais, taxes ou autres redevances qui y sont liées

2. Engagement spécifique de la superficiaire - mise à l'enquête

La superficiaire s'engage à entreprendre immédiatement toutes démarches nécessaires à la réalisation de la condition fixée sous chiffre III/1 ci-dessus et à les poursuivre sans délai ni interruption. Elle s'engage à déposer auprès du greffe municipal d'Aubonne d'ici au …… dernier délai, des plans de mise à l'enquête établis conformément aux dispositions légales en vigueur au jour du dépôt. A défaut, la superficiaire pourra être considérée comme défaillante et la clause « inexécution – clause pénale » (chiffre III/5 ci-après) sera applicable.

Il est précisé que le dépôt précité sera toutefois considéré comme déposé à temps si la Commune d'Aubonne exige des modifications ou rectifications de peu d'importance, telles que modification de cotes ou de dimensions de fenêtres par exemple.

La superficiaire ne peut pas renoncer unilatéralement à la condition mentionnée sous chiffre III/1 ci-dessus.

3. Engagements spécifiques de la superficiante

La superficiante accorde à la superficiaire la faculté d'effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes démarches tendant à l'octroi d'un permis de construire, définitif et exécutoire; la superficiante autorise notamment la superficiaire et les tiers qu'elle aura mandatés à pénétrer à cet effet sur l'immeuble, procéder aux travaux de planification et entreprendre tout ce qui est généralement nécessaire à la préparation de la construction envisagée et à l'autorisation du permis de construire. La superficiaire est responsable de tous dommages causés par ses soins ou par ses mandataires.

La superficiante s'engage à signer tous plans et pièces nécessaires à la réalisation de la condition mentionnée sous chiffre III/1 à première réquisition de la superficiaire, sous

réserve que lesdits documents soient conformes aux exigences légales et réglementaires sans demande de dérogation.

4. Caducité

Si la condition prévue sous chiffre III/1 ci-dessus n'est pas remplie d'ici au ……, à …… heures, le présent acte sera caduc et non avenu, les parties étant déliées de tous engagements résultant du présent acte, sans indemnité de part ni d'autre.

5. Clause pénale

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, la partie non défaillante pourra à son choix :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant la constitution du droit de superficie, tous dommages-intérêts pour exécution tardive étant réservés,
- soit, après avoir mis l'autre partie en demeure par lettre recommandée, moyennant un préavis de 15 jours, renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de peine conventionnelle, d'ores et déjà fixée à …… francs (Fr. …….—), montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure, le droit de demander des dommages-intérêts plus étendus étant réservé.

6. Exécution

Dès la réalisation de la condition prévue sous chiffre III/1 ci-dessus, chaque partie sera en droit de requérir la signature de la réquisition exécutant le présent acte, moyennant préavis de 60 jours adressé par lettre recommandée.

Les parties s'engagent à s'avertir mutuellement de la réalisation de la condition. Chacune sera en droit de se renseigner en tous temps sur les démarches effectuées pour obtenir la réalisation de la condition.

IV. DIVERS

1. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

La superficiaire certifie que le droit de superficie qu'elle acquiert dans le présent acte est destiné à la construction de bâtiments et installations pour l'exercice d'une activité économique et commerciale, qu'ils ne comporteront aucun logement et constitueront dès lors un établissement stable au sens de l'article 2, alinéa 2, lettre a) LFAIE. Elle s'engage en outre, conformément au chiffre I/5 ci-dessus à débuter les travaux de construction dans un délai d'un an dès la signature de la réquisition exécutant le présent acte, le permis de construire étant alors déjà entré en force.

L'éventuelle surface de réserve qui est destinée à l'extension de l'entreprise ne dépassera pas un tiers de la surface totale compte tenu du permis de construire à délivrer et des dispositions applicables du règlement des constructions de la Commune d'Aubonne.

Au surplus, la superficiaire déclare agir pour son propre compte et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers.

La constitution du présent droit distinct et permanent de superficie n'est dès lors pas soumis au système d'autorisation prévu par la LFAIE.

2. Election de for

Pour toutes questions en lien avec l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte, les parties font élection de for au lieu de situation de l'immeuble objet du

présent acte.

3. Frais et impôts

Les frais de géomètre et d'abornement éventuels sont à la charge exclusive de la Commune d'Aubonne.

Les frais du présent acte, ceux de son inscription au Registre foncier et tous ceux qui en découlent, ainsi que tous les frais en relation avec la constitution, la prolongation ou l'extinction du droit de superficie sont à la charge exclusive de la superficiaire.

Les droits de mutation sont également à la charge exclusive de la superficiaire.

La superficiaire a d'ores et déjà versé en mains de la notaire soussignée une provision couvrant les droits de mutation, les frais du présent acte et les émoluments du Registre foncier.

4. Annexes et plans

La notaire soussignée atteste qu'elle a lu aux comparantes les dispositions essentielles figurant dans les annexes susmentionnées et que ces derniers les ont approuvées.

Les comparantes déclarent avoir pris connaissance des plans susmentionnés, notamment par la notaire soussignée et les avoir approuvés.

* * * * *

DONT ACTE lu par la notaire soussignée aux comparantes, qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à AUBONNE, le …….