

En suspens :

- Recevoir du Tennis Club d'Aubonne un exemplaire original signé des statuts actuels de l'association.
- Recevoir du Tennis Club d'Aubonne un extrait original signé du procès-verbal de l'assemblée générale de l'association du 31 mars 2025 accompagné d'une photocopie couleur recto-verso des pièces d'identité des signataires.
- Recevoir du géomètre, sur demande de la Commune, les plan et tableau de mutation originaux.

Informations importantes :

Même si le Tennis Club a financé les constructions, aménagements et installations existants, il ne peut être exclu que l'autorité fiscale procédera à la taxation du transfert immobilier au titre des droits de mutation dès lors que la constitution du droit de superficie implique un transfert immobilier.

Merci de bien vouloir confirmer la partie prenant à sa charge les frais du présent acte.

ACTE CONSTITUTIF CONDITIONNE DE DROIT DE SUPERFICIE

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 (Canton de Vaud), ici représentée par son Syndic Monsieur Yves CHARRIERE et par sa secrétaire municipale Madame Monique LUY-GAILLARD, lesquels déclarent tous deux être domiciliés à *Aubonne* (Canton de Vaud), qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux conformément à la Loi sur les Communes, _____

(ci-après "la Commune" ou "la superficiante") ; _____

d'autre part : _____

Tennis Club d'Aubonne (TC Aubonne, TCA), association ayant son siège à Aubonne (Canton de Vaud), représentée par, originaire de (Canton), lequel a déclaré être domicilié à (Canton), administrateur *président du Comité*, et par, originaire de (Canton), lequel a déclaré être domicilié à (Canton), administrateur , lesquels représentent valablement l'association par leur signature collective à deux, conformément à l'article 11 des statuts de l'association du 21 septembre 2020 ; _____

lesquels produisent un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale de l'association du 31 mars 2025 dont une copie conforme restera ci-annexée (**annexe une**) ; _____

(ci-après "la superficiaire"). _____

* * * * *

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

- A -

Commune d'Aubonne est propriétaire de la parcelle 305 sise à Aubonne, désignée comme suit au Registre foncier :

| | |
|---|---|
| Commune politique | 5422 Aubonne |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 305 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH715705367746 |
| Surface | 36'485 m ² , numérique |
| Mutation | 23.11.2006 002-2006/2663/0 Cadastration 01.11.2021 010-2021/11347/0 Mensuration |
| Autre(s) plan(s): | |
| No plan: | 8 |
| Désignation de la situation | Avenue du Chêne 42 Le Chêne |
| Couverture du sol | Bâtiment(s), 674 m ² Accès, place privée, 4'408 m ² Ilot, 5 m ² Jardin, 21'987 m ² Route, chemin, 2'752 m ² Trottoir, place piétonnière, 147 m ² Vignes, 6'512 m ² |
| Bâtiments/Constructions | Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 1218a, 16 m ² Surface totale 2'001 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment, N° d'assurance: 513, 39 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 512, 456 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 1098a, 146 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 1098b, 17 m ² |
| Observations MO | |
| Observations RF | |
| Feuillet de dépendance | |
| Estimation fiscale | 800'000.00 2006 (20.12.2006) |
| Propriété | |
| Propriété individuelle | |
| Aubonne la Commune, Aubonne, | |
| Mentions | |
| 26.08.2010 002-2010/2099/0 | Repère de mensuration ID.002-2010/000951 |
| 29.01.2014 010-2014/319/0 | Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.010-2014/001835 |
| Servitudes | |
| 29.06.1912 002-66148 | (C) Passage public à pied ID.002-2003/000540 en faveur de Aubonne la Commune, Aubonne |
| 18.04.1933 002-66314 | (C) Passage à pied ID.002-2003/000543 |
| 22.10.1941 002-66371 | (C) Canalisation(s) téléphonique souterraine ID.002- 2000/000235 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom26.02.2010 002-2010/357/0 (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen |
| 26.12.1987 002-66127 | (C) Passage à pied ID.002-2003/000539 |
| 29.01.2014 010-2014/319/0 | (C) Canalisation(s) d'eau potable et de gaz ID.010- 2014/001833 |
| 01.07.2016 010-2016/3026/1 | (C) Canalisation(s) Station électrique, Canalisations souterraines, chambre de tirage de câbles et droit accessoire électrique ID.010-2016/002234 en faveur de Société Electrique des Forces de l'Aubonne SA, Aubonne (IDE: CHE-105.733.725) |
| Charges foncières | |
| Aucun(e) | |
| Annotations | |
| (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage) | |
| Aucun(e) | |
| Droits de gage immobilier | |
| Aucun(e) | |

- B -

Depuis mars 1995, Tennis Club d'Aubonne loue une surface de 3'005 mètres carrés (m²) située sur la parcelle 305 d'Aubonne susdésignée comprenant les bâtiments numéros d'assurance 1098a et 1098b pour y exploiter des courts de tennis et les diverses installations qui y sont liées. _____

- C -

Tennis Club d'Aubonne a pour projet de rénover et de réaliser de nouvelles installations sur la surface louée ainsi que de procéder à la couverture de deux des courts de tennis. _____

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

- D -

Au vu du projet de Tennis Club d'Aubonne, la Commune d'Aubonne a décidé de concéder à la superficiaire un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 50 ans sur une surface de 4'331 mètres carrés située sur la parcelle 305 d'Aubonne susdésignée. _____

- E -

Le présent acte est établi sur la base des plan et tableau de mutation dressés en date du 13 février 2025 par Bureau d'études Rossier SA, géomètre officiel à Aubonne (Canton de Vaud), documents qui seront déposés au Registre foncier à l'appui du présent acte. _____

* * * * *

CONVENTION

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

I. CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE _____

Commune d'Aubonne constitue en faveur de Tennis Club d'Aubonne, qui accepte, une servitude personnelle de superficie conformément aux articles 675, 682, 779 et 779a à 779f du Code civil suisse (CC). _____

1. Assiette du droit de superficie _____

La servitude de superficie s'exerce sur une surface de 4'331 m² de l'immeuble 305 sis à Aubonne susdésigné selon les plan et tableau de mutation prémentionnés dressés en date du 13 février 2025 par Bureau d'études Rossier SA, géomètre officiel à Aubonne (Canton de Vaud). _____

2. Durée _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 50 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 l'année qui suit la demande. _____

3. Cessibilité, transmissibilité ou transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible. _____

La superficiante devra être informée, par écrit et sous pli recommandé, de toute cession de tout ou partie du droit de superficie projeté par la superficiaire, ainsi que de tout acte de transfert équivalant économiquement à une vente. En cas de cession du droit de superficie ou de transfert du droit de superficie équivalant économiquement à une vente, l'acte y relatif 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 deux mois dès réception du projet d'acte : _____

a) si la superficiaire entend céder son droit à titre onéreux sans avoir procédé préalablement aux travaux de rénovation, de transformation et d'aménagement prévus sur la parcelle grevée lors de la constitution du droit de superficie ; _____

b) si le cessionnaire entend changer l'affectation des lieux ; _____

- c) si le cessionnaire n'est pas solvable ; _____
- d) si le cessionnaire poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- e) si le cessionnaire n'offre pas pour la superficiante un intérêt économique ou social équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment s'il ne poursuit pas un but analogue à celui de la superficiaire ; _____
- f) si le cessionnaire ne remplit pas les conditions de nationalité selon la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ; _____
- g) 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. _____

Les comparantes requièrent son immatriculation au Registre foncier comme immeuble (article 943, alinéa 1, chiffre 2 CC). _____

5. Constructions autorisées _____

La constitution du présent droit de superficie implique le transfert à la superficiante de la propriété des bâtiments numéros d'assurance 1098a et 1098b qui sont situés sur l'assiette du droit de superficie. La superficiaire est autorisée à procéder à toute construction et à l'établissement de toute installation et tout aménagement en lien avec la pratique du tennis et la pratique sportive en général ainsi que des bâtiments d'exploitation comprenant accueil, cuisine, buvette, vestiaires ou locaux de rangement ainsi que l'aménagement de courts de tennis, de padel ou autre sport à raquette. La superficiaire est également autorisée à édifier un ou plusieurs couverts pour les courts de tennis. _____

Les constructions, ouvrages et installations devront être conformes à la réglementation en matière de police des constructions applicable aux zones d'affectation régissant l'assiette de la servitude de superficie, les normes usuelles de construction ainsi que les éventuelles normes spécifiques applicables à la construction des infrastructures envisagées. _____

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. _____

La superficiaire ne pourra en aucun cas démolir les constructions érigées sur le présent droit de superficie, ni en changer l'affectation, sans l'accord exprès de la superficiante, exception faite d'une démolition-reconstruction involontaire ou rendue obligatoire par un événement imprévisible et naturel. _____

6. Transfert de propriété _____

En vertu du présent droit de superficie, les constructions et installations déjà existantes qui sont situées sur l'assiette du droit ainsi que celles qui y seront édifiées par la superficiaire appartiendront à celle-ci. _____

Les bâtiments d'assurance numéros 1098a et 1098b ainsi que toute installation existante sont dès lors transférées à la superficiaire. Au vu de l'état actuel desdits bâtiments, du fait que le financement de leur construction et de leur entretien a été mis à la charge de Tennis Club d'Aubonne, les parties sont convenues que le transfert des constructions et installations existantes se fait pour un prix symbolique de _____

UN FRANC

(CHF 1.-)

payé hors la vue de la notaire soussignée et dont ici quittance.

La superficiaire aura également l'usage exclusif de la surface non construite et sera en droit de l'aménager librement sous réserve des dispositions légales éventuellement applicables en la matière.

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 constructions et 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 du Code civil.

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 travaux et aménagements envisagés.

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

7. Etat juridique et matériel

La surface objet du droit de superficie ainsi que les constructions et installations déjà existantes qui sont situées sur l'assiette du droit sont mises à disposition dans leur état juridique et matériel actuel que la superficiaire déclare parfaitement connaître et accepter sans réserve, avec leurs parties intégrantes et accessoires, libres de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés dans le présent acte, en particulier libres de toute occupation et de tout bail hormis celui existant en faveur de la superficiante qui prendra fin par confusion des qualités de bailleuse et locataire.

La superficiaire déclare 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 aux travaux 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 s'agissant des constructions et installations situées sur la surface grevée, ni quant à la nature du sol et du sous-sol et à son état d'équipement. La superficiante n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait des constructions et installations et de leur exploitation 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.

8. 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 a d'ores et déjà eu lieu en application du contrat de bail conclu par les parties et mentionné sous lettre B de l'exposé préalable.

La superficiaire assume seule la responsabilité des constructions existantes et de celles qu'elle rénovera ou édifiera, découlant notamment de l'article 58 du Code des Obligations.

9. Certificat énergétique

Les bâtiments transférés ne constituant pas des bâtiments d'habitation, l'établissement d'un Certificat énergétique des bâtiments d'habitation (CECB) n'est pas nécessaire et ne peut être

exigé dans le cadre de la constitution du présent droit de superficie. _____

10. Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) _____

L'attention de la superficière est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) faisant l'obligation à tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. _____

Les frais de vérification et d'une éventuelle remise en état incomberont exclusivement à la superficière, à totale décharge et libération la superficiante. _____

11. Amiante _____

Les parties déclarent n'avoir fait procéder à aucun diagnostic amiante des bâtiments numéros d'assurance 1098a et 1098b. _____

La superficière décharge la superficiante de toute responsabilité à ce sujet et confirme avoir connaissance du fait qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un bâtiment construit avant 1991, il sera nécessaire de joindre à la demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 103a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). _____

12. Radioprotection _____

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (ORaP), la superficière déclare qu'à sa connaissance aucune mesure de radon n'a été effectuée dans les bâtiments numéros d'assurance 1098a et 1098b. _____

La superficière confirme avoir bonne connaissance de la problématique du radon et des conséquences juridiques découlant d'un dépassement de valeur. Elle déclare savoir que la parcelle 305 d'Aubonne est actuellement située sur la Carte du radon de l'Office fédéral de la santé publique dans une zone dont la probabilité de dépassement de la valeur de référence est de 5 à 6% (pour cent). Elle décharge la superficiante de toute responsabilité à cet égard. _____

La superficière confirme en outre avoir connaissance des exigences posées en matière de construction et de transformation de bâtiments par le Règlement vaudois d'application de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) et des conséquences juridiques découlant d'un dépassement de valeur. _____

13. Sites archéologiques - curiosités naturelles - sites offrant un intérêt scientifique _____

L'attention de la superficière est attirée sur les dispositions légales applicables aux trouvailles, curiosités naturelles, antiquités, aux fonds offrant un intérêt scientifique ainsi qu'aux sites archéologiques, notamment les dispositions de la loi vaudoise sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI), de la loi vaudoise sur le patrimoine mobilier et immatériel (LPMI) et de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN). La superficiante déclare n'avoir effectué aucun sondage spécifique et n'avoir connaissance d'aucun indice laissant supposer l'application desdites dispositions légales à l'assiette du présent droit de superficie s'agissant de la parcelle 305 d'Aubonne. La superficière renonce à effectuer des sondages préalables et la décharge de toute responsabilité à cet égard. _____

14. Patrimoine _____

La superficière déclare avoir bonne connaissance du fait que la parcelle 305 d'Aubonne est concernée par la région archéologique 17/303, qu'elle comprend un jardin historique qui n'est toutefois pas compris dans l'assiette du présent droit de superficie et qu'elle est intégrée à un périmètre fondé sur l'ISOS (inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse). _____

La superficière confirme avoir pris tout renseignement utile en la matière, notamment au

regard des travaux qu'elle projette et déclare décharger la superficiante de toute responsabilité en la matière. _____

15. Pollution - contamination- gestion des déchets _____

Les parties déclarent que l'immeuble grevé n'est à ce jour pas inscrit au cadastre des sites pollués. _____

La superficiante 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. -

La superficiante a en outre bonne connaissance du fait que, même en l'absence d'inscription au cadastre des sites pollués, le sol respectivement le sous-sol de l'assiette du droit de superficie peut avoir subi des atteintes nécessitant la mise en place de mesures. Les parties conviennent expressément que, s'agissant de l'assiette du droit de superficie, elles répondront des éventuelles mesures qui seraient nécessaires en la matière notamment celles découlant de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) selon la clé de répartition arrêtée par l'autorité compétente. _____

Par ailleurs, la superficiante s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires dans le cadre de la rénovation, de la transformation et de l'exploitation des constructions et installations édifiées sur l'assiette du droit de superficie afin d'éviter toute nouvelle pollution, contamination ou atteinte du sol et du sous-sol de la parcelle 305 d'Aubonne. _____

16. Servitudes _____

Les parties conviennent que la superficiante pourra librement user des infrastructures du bien-fonds 305 d'Aubonne, telles que canalisations d'eaux claires et d'eaux usées, d'électricité, de téléphone, de gaz ; l'usage de ces services ne fera pas obligatoirement l'objet de servitudes. _____

17. Rente _____

Le présent droit de superficie est accordé sans aucune rente ou redevance. _____

18. Obligations de la superficiante _____

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

- a) ne pas changer l'affectation des ouvrages objet du présent droit de superficie sans l'autorisation expresse du propriétaire du sol ; _____
- b) ne pas interrompre durablement ou fautivement l'exploitation des constructions objet du présent droit de superficie ; _____
- c) entretenir régulièrement et maintenir en bon état les aménagements, constructions et installations établis sur le terrain grevé ; _____
- d) 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 ; _____
- e) prendre toutes les mesures utiles et nécessaires pour éviter une atteinte, une pollution, respectivement une contamination de la parcelle ; _____
- f) prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires ; _____
- g) payer la rente du droit de superficie selon les modalités définies ci-dessus ; _____
- h) payer, régulièrement et aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- i) 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 ; -
- j) 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 ; _____
- k) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de

superficie à titre secondaire ; _____

- l) soumettre à l'approbation de la superficiante toute cession ou tout acte de transfert équivalant économiquement à une vente ; _____
- m) 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 ; _____
- n) 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 ; _____
- o) 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. _____

19. Coût des constructions et impenses d'amélioration _____

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire aux chiffres l/21 et l/22 ci-dessous, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des nouvelles constructions, des nouvelles installations et des nouveaux aménagements, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. _____

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions et installations et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que les constructions et installations soient détériorées ou altérées. _____

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour les constructions et installations, à l'exclusion des frais d'entretien. _____

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût des aménagements, ni dans les impenses d'amélioration. _____

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

Si la superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, la superficiante pourra, après mise en demeure par pli recommandé fixant à la superficiante un délai convenable au vu de circonstances du cas d'espèce pour se conformer à ses obligations, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions et installations au sens de l'article 799f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et installations et de leurs parties intégrantes conformément à l'article 779g du Code civil suisse, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière. Ladite indemnité sera réduite du montant des diverses subventions versées par la superficiante à la superficiaire dûment établies par pièces justificatives. _____

La superficiaire pourra s'opposer au retour anticipé des constructions, dans les 6 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 l/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. _____

21. 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. La superficiaire devra donc avoir amorti le bâtiment à l'échéance du droit. _____

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. _____

22. 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 l'assiette du droit de superficie feront retour à la superficiante moyennant le versement d'une indemnité équitable correspondant à la valeur vénale des constructions et de leurs parties intégrantes à l'échéance du droit. Ladite indemnité sera réduite du montant des diverses subventions versées par la superficiante à la superficiaire dûment établies par pièces justificatives. _____

Si, à l'extinction du droit de superficie, l'exploitation du bâtiment selon son affectation ne pouvait continuer pour des raisons économiques ou techniques, cette indemnité serait réduite en fonction du coût de réaffectation du bâtiment et installations. _____

Le versement de l'indemnité s'effectuera conformément aux prescriptions de l'article 779d du Code civil suisse, notamment en ce sens que l'indemnité versée constituera pour les créanciers en faveur desquels le droit de superficie était grevé de gage, une garantie pour le solde de leurs créances qui ne peut pas être versée au superficiaire sans leur consentement.

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

23. 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. _____

24. 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. _____

25. Droit supplétif _____

Les dispositions légales relatives aux droits de superficie 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 seront applicables à leurs rapports uniquement dans la mesure où elles s'imposent en application des dispositions de droit transitoire ; 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 à hauteur du montant déterminé par un expert en la matière désigné d'entente entre les parties ; à défaut d'entente quant à la désignation de l'expert, chacune des parties désignera à ses frais un expert, ces derniers devant ensemble désigner l'expert chargé de fixer l'indemnité due ; _____
- b) que les dispositions de droit dispositif ne s'appliqueront qu'avec l'accord des contractants. _____

II. CONDITION _____

1. Condition _____

Le présent acte est soumis à la condition suspensive suivante : que la superficiante obtienne, l'autorisation définitive et exécutoire du Conseil communal de constituer le présent droit de superficie. _____

2. Engagement spécifique de la superficiante _____

S'agissant de la condition prévue sous chiffre II/1 ci-dessus, la superficiante s'engage à soumettre au Conseil communal d'Aubonne dans un délai maximal de 3 mois à compter de la signature du présent acte, une demande d'autorisation du projet du présent acte et portant notamment sur la surface du présent droit de superficie, sa durée, la valorisation des bâtiments et l'absence de toute rente ou redevance. _____

3. Caducité _____

Si la condition prévue sous chiffre II/1 ci-dessus n'est pas remplie d'ici au 31 décembre 2025, 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. _____

4. Exécution _____

Dès la réalisation de la condition prévue sous chiffre II/1 ci-dessus, la superficiante s'engage à remettre à la notaire soussignée un exemplaire original de l'autorisation du Conseil communal d'Aubonne, de confirmer que ladite autorisation est définitive et exécutoire et d'en informer la superficiante. Les parties donnent mandat à la notaire soussignée de requérir elle-même l'inscription du présent acte au Registre foncier, dans les 14 jours qui suivront la réception de l'autorisation et de la confirmation susmentionnées. _____

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

III. DIVERS _____

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

Au regard des dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), la superficiante certifie que le droit de superficie qu'elle acquiert dans le présent acte est destiné à la construction des bâtiments et installations pour la pratique du tennis et ne comprennent aucun logement. Les constructions existantes consistent par conséquent en des bâtiments et installations pour l'exercice d'une activité économique et commerciale et le droit de superficie constituera dès lors un établissement stable au sens de l'article 2, alinéa 2, lettre a) LFAIE. _____

Au vu de l'aménagement d'ores et déjà existant de l'assiette de la servitude de superficie, l'éventuelle surface de réserve qui est destinée à l'extension de l'entreprise de la superficiante ne dépasse pas un tiers de la surface totale. La superficiante s'engage à ne pas y construire de logements. _____

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

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, les frais du présent acte, ceux de son inscription au Registre foncier et tous ceux qui en découlent sont à la charge exclusive de _____

Les droits de mutation sont à la charge exclusive de la superficiante. _____

La superficiante a 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. Annexe et plan _____

La notaire soussignée atteste qu'elle a lu aux comparantes les dispositions essentielles

figurant dans l'annexe susmentionnée et que ces dernières les ont approuvées. _____

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

5. Rectifications et adjonctions _____

Les comparantes donnent pouvoir à la notaire soussignée d'apporter aux documents déposés au Registre foncier, par voie de réquisition séparée, les rectifications et adjonctions de peu d'importance qui seraient éventuellement requises par cet office en vue de l'inscription du présent acte, moyennant qu'ils en soient immédiatement informés. _____

* * * * *

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

1. Servitude personnelle de superficie en faveur de Tennis Club d'Aubonne, à Aubonne (Canton de Vaud), pour une durée de 50 ans. _____
2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent. _____
3. Annotations : _____
 - Superficie : rente et autres dispositions contractuelles (chiffres | 3, 6, 18, 20, 21, 22, 23). _____
 - Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie. _____
 - Suppression du droit de préemption légal de la superficiaire. _____

* * * * *

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