342

Communes	Date de l'inscription 8 DEC. 2014	N° du journal 14/592
	Date de l'acte *27 novembre 2014*	N° de la minute *8306*

Inscriptions requises:

1. Servitude de droit de superficie en faveur de la coopérative d'habitation Nouveau Comté, pour une durée de trente ans
2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE

Par devant Pierre Bermane FAVROD-COUNE, notaire à Château d'Oex, au Pays d'Enhaut,

se présentent :

D'une part :

Au nom de la

COMMUNE DE CHATEAU D'OEX,

sa Municipalité, ici représentée légalement par :

Charles-André RAMSEIER, Syndic, domicilié à Château d'Oex et

Eliane MORIER, secrétaire municipale, domiciliée à Flendruz.

La Municipalité a été autorisée par le Conseil communal dans sa séance du trente octobre deux mil quatorze, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal, sous sceau officiel, produit pour demeurer ci-annexé,

ci-après nommée « la Commune ».

D'autre part :

Au nom de la

COOPERATIVE D'HABITATION NOUVEAU COMTE, société coopérative ayant siège à Château d'Oex, (IDE CHE-221.707.282)

Michel MOTTIER (de Robert), président, domicilié aux Moulins,

et

Jean-Claude DUTOIT, secrétaire, domicilié à Château d'Oex,

qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Concernant la société coopérative d'habitation Nouveau Comté, le notaire soussigné atteste que des personnes de nationalité suisse ou domiciliées en Suisse, au bénéfice d'un permis C ou B CE/AELE

détiennent la totalité du capital social,

sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent et constituent la totalité des membres du conseil d'administration.

Dès lors, il atteste qu'aucune personne étrangère ne détient une influence prépondérante sur cette société au sens de la Lex Friedrich.

Les représentants de la coopérative certifient qu'elle n'agit pas à titre fiduciaire pour une personne à l'étranger.

Ainsi la constitution ci-après du droit de superficie distinct et permanent en faveur de la société coopérative d'habitation Nouveau Comté n'est pas soumise à autorisation.

— I. EXPOSE PREALABLE —

Les comparantes, représentées comme il est dit, exposent tout d'abord que la Commune de Château d'Oex est propriétaire de la parcelle ci-après désignée, sise au territoire de la

--- COMMUNE DE CHATEAU D'OEX ---

Parcelle	Plan	**--- Le Petit Pré ---**	m^2	Est.fisc.
2665	1004	Pré-champ	1'270	63'000

Cette parcelle, qui est libre de mention, charge foncière, annotation, bail et gage immobilier, est intéressée aux servitudes suivantes :

Servitudes foncières :

Active :

R.F. N° 51'372 Canalisations quelconques

Active et passive :

R.F. N° 51'205 Passage à tous usages

L'immeuble précité est assujetti à certaines restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, qui ne figurent pas au Registre foncier.

Il s'agit notamment des dispositions sur l'aménagement du territoire et les constructions (loi cantonale et règlement communal), des règles de voisinage (Code rural et foncier vaudois) et de la distance des bâtiments par rapport aux axes des routes (loi sur les routes).

La coopérative d'habitation Nouveau Comté entend ériger un bâtiment comprenant une douzaine d'appartements à loyers abordables sur la parcelle 2665, laquelle restera propriété de la Commune de Château d'Oex.

A cet effet, elle sollicite de la Commune la mise à disposition de la parcelle précitée d'une surface de mille deux cent septante mètres carrés, sous forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Ceci exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

--- II. CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE ---

La Commune de Château d'Oex déclare créer en faveur de la coopérative d'habitation Nouveau Comté, qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 litt. a) à l) du Code civil suisse.

--- III. CONDITIONS ---

1. Cette servitude grève la parcelle 2665 de la Commune de Château d'Oex dans son intégralité.

2. L'exercice de la servitude est limité à la réalisation d'une construction, telle que décrite dans l'exposé préalable.

3. Ce droit est constitué en droit distinct et permanent et sera immatriculé comme immeuble au registre foncier.

4. Le droit de superficie est accordé pour une durée de trente ans dès la date d'inscription des présentes au registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire deux ans avant l'échéance, la Commune s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

5. Sous réserve de l'octroi du permis de construire, la superficiaire s'engage à ériger, sur le terrain grevé, un immeuble tel que mentionné dans l'exposé préalable. ——

La superficiaire déclare avoir reçu tous renseignements à propos des servitudes intéressant la parcelle 2665 et en accepter l'exercice et les conditions. Elle aura à sa charge les taxes et frais de raccordement pour l'eau, l'électricité et le téléphone, ainsi que pour les égouts. ——————————

Sous réserve de l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire, les travaux de construction devront commencer au plus tard d'ici le 31 décembre 2018 et se poursuivre sans interruption jusqu'à leur achèvement. ——————————

Si, contre toute attente, les travaux n'avaient débuté dans le délai imparti ou étaient interrompus pour plus de six mois, cas de force majeure exceptés, le présent droit deviendrait caduc, sans indemnité à verser de la part de la Commune, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à signer toute réquisition en vue de la radiation de son droit au registre foncier. ——————————

Tout changement significatif du projet de construction envisagé, ainsi que tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du bâtiment sera préalablement soumis à l'accord de la Commune, indépendamment de toute procédure de mise à l'enquête. ——————————

6. En cas de non renouvellement du droit ou de retour anticipé au sens du chiffre 8 ci-après, le bâtiment deviendra propriété de la Commune de Château d'Oex moyennant le versement d'une indemnité représentant la valeur résiduelle de la construction, selon le coût de construction à justifier, y compris les travaux complémentaires qui pourraient avoir été réalisés ultérieurement et dûment autorisés par la Commune, le tout indexé selon l'indice des prix à la construction, et après déduction d'un juste amortissement. Si cette indemnité ne peut être fixée directement entre parties, elle sera déterminée par des arbitres; chaque partie désignera le sien, ces deux choisissant ensemble le troisième expert; à défaut d'entente, le troisième sera désigné par le Préfet du district. ——————————

Seront également soumis à ces experts tous litiges qui n'auront pas pu être réglés directement entre parties. ——————————

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

a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, objet du droit de superficie, sans l'accord express de la Commune; ——————————

b) entretenir convenablement son bâtiment et ses extérieurs, et aménager ses abords de façon soignée; ——————————

c) ne pas interrompre durablement l'occupation du bâtiment, objet du présent droit de superficie, excepté cas de force majeure; ——————————

d) affecter exclusivement les logements à la location de résidences principales; ——————————

e) payer ponctuellement la redevance annuelle stipulée sous chiffre 10 ci-après; ——————————

f) prendre à sa charge toutes obligations de droit privé et assumer toutes responsabilités, également de droit privé, qui pourraient incomber à la Commune de Château d'Oex en sa qualité de propriétaire du terrain grevé; ——————————

g) s'acquitter de toutes contributions résultant du droit public notamment primes d'assurance contre l'incendie, impôts, redevances et autres taxes, liées au droit de superficie, ainsi qu'à la construction du bâtiment; ——————————

h) soumettre à l'approbation préalable, conformément au chiffre 15 figurant ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant entre autres d'un changement de type de société ou de personne morale, d'apports à une autre société ou personne morale, de reprise de biens, de fusions, de cessions partielle ou totale de ses parts, etc.; ——————————

i) faire assurer le bâtiment de manière suffisante, notamment en matière de responsabilité civile; ——————————

8. La Commune pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, résilier le présent contrat de façon anticipée et exiger la radiation du droit de superficie au registre foncier :

a) au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai susmentionné (voir chiffre 5);

b) si les travaux étaient interrompus de manière durable, cas de force majeure réservés;

c) en cas d'inobservations graves et répétées par la superficiaire des engagements et obligations à elle imposés dans le présent acte (chiffre 7), dans toute convention annexe et dans le règlement communal;

Dans les hypothèses b) et c), la Commune devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise du bâtiment qui ne pourra cependant être supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par la Commune.

9. La superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la notification, au retour anticipé de la construction en la cédant à un tiers (chiffre 15 ci-après).

10. Ce droit est concédé moyennant payement d'une rente annuelle calculée au taux de 5% de la valeur du terrain arrêtée à Fr. 126'000.- (cent vingt-six mille francs); la redevance annuelle s'élève ainsi à Fr. 6'300.- (six mille trois cents francs), payable pour la première fois la deuxième année dès l'entrée des premiers locataires.

La redevance sera due annuellement pour le 10 janvier. Un intérêt moratoire de cinq pour cent (5%) l'an sera dû par la superficiaire dès l'échéance en cas de retard de plus de 30 jours.

Dès la sixième année, la redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant au trente-et-un décembre de la cinquième année.

11. L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour.

12. La Commune certifie que la parcelle, objet des présentes, n'appelle à sa connaissance aucune opération de décontamination ou de dépollution due à l'existence de charges de contamination.

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle seront à la charge de la superficiaire, sous réserve des dispositions de droit public.

13. La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et à ses rapports avec les tiers et la Commune de Château d'Oex.

14. A l'expiration de la période de trente ans prévue sous chiffre 4 et sauf dénonciation donnée par lettre recommandée deux ans à l'avance par l'une ou l'autre des parties, la superficiaire aura la possibilité de racheter le terrain (avec l'accord du Conseil communal) ou de renouveler le droit pour une période de dix ans et ainsi de suite, jusqu'à un maximum de nonante-neuf ans, où il sera cédé gratuitement à la superficiaire. Les comparants sont toutefois rendus attentifs à la nécessité, en cas de renouvellement du droit, de le faire inscrire au registre foncier pour lui accorder des effets réels.

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

La location du droit de superficie est assimilée à une cession.

D'entente entre les parties, la superficiaire pourra céder le droit de superficie à un tiers qui se sera engagé à respecter toutes les clauses du présent acte ainsi que les règles établies pour ce quartier et pour ce bâtiment en particulier.

La Commune pourra cependant s'opposer à la cession, notamment dans l'hypothèse où :

a) le cessionnaire n'est pas solvable;

b) il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;

c) il ne s'engage pas à respecter toutes les obligations prévues dans le présent acte. ———

16. Les dispositions du Code civil, article six cent huitante-deux, alinéa deux, relatives au droit de préemption légal, sont applicables au présent contrat. ———

****

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier de même que les éventuels droits de mutation cantonal et communal seront à la charge de la superficiaire, sans pour autant déroger à la solidarité des parties prévue par la loi. ———

Compte tenu du fait que la coopérative d'habitation Nouveau Comté est une coopérative d'utilité publique, ses représentants requièrent l'exonération des droits de mutation. ———

Droits à inscrire : ———

1. Servitude de droit de superficie en faveur de la coopérative d'habitation Nouveau Comté, pour une durée de trente ans ———

2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent ———

— DONT ACTE, —

lu par le notaire aux comparants qui, en leur dite qualité, l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante à Château d'Oex, le vingt-sept novembre deux mil quatorze. ———

La minute est signée : C. A. Ramseier – E. Morier – M. Mottier – J.C. Dutoit – P.B. Favrod-Coune, not. ———