

**ETUDE DU NOTAIRE CLAUDE BALLY – ROLLE**

**PROJET DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022/PR**

**CORRIGÉ LE 5.9.22 - 21.9.22 – 26.9.22 - 6.10.22 - 21.11.22**

Ce document avant signature est susceptible de modifications.

**MODIFICATION DE  
SERVITUDE  
DE SUPERFICIE**

Par devant **Claude BALLY**, notaire à Rolle pour le canton de Vaud, -----  
se présentent : -----

**d'une part** : -----

au nom de la **COMMUNE DE ROLLE** -----

sa Syndique Madame Monique Choulat Pugnale et sa Secrétaire  
municipale Madame Tu Wust, lesquelles engagent valablement dite commune  
par leur signature collective à deux conformément à la loi sur les communes  
(LC), -----

ci-après nommée : "la superficiante"; -----

**d'autre part** : -----

la **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION, ROLLE**, société coopérative  
d'utilité publique dont le siège est à Rolle (CHE-106.621.388), -----

ici valablement représentée par Messieurs Jean-Philippe Mayerat et  
Philippe Morandi, lesquels agissent valablement en leur qualité  
d'administrateurs de dite société, qu'ils engagent valablement par leur signature  
collective à deux, -----

ci-après nommée : "la superficiaire". -----

Les comparantes conviennent et décident ce qui suit : -----

**I. Exposé préalable.**

Les comparantes rappellent préalablement ce qui suit : -----

- la Commune Rolle est propriétaire notamment de la parcelle RF No 759  
de Rolle, dont la désignation est la suivante : -----

**Etat descriptif de l'immeuble**

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Commune politique         | 5861 Rolle                       |
| Tenue du registre foncier | fédérale                         |
| Numéro d'immeuble         | 759                              |
| Forme de registre foncier | fédérale                         |
| E-GRID                    | CH 97458 44583 42                |
| Surface                   | 1'398 m <sup>2</sup> , numérique |
| Mutation                  |                                  |
| Autre(s) plan(s):         |                                  |

|                                      |                                                             |                              |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| No plan:                             | 1                                                           |                              |
| Désignation de la situation          | Sous le Rosey                                               |                              |
| Couverture du sol                    | Bâtiment(s), 470 m <sup>2</sup>                             |                              |
|                                      | Place-jardin, 928 m <sup>2</sup>                            |                              |
| Bâtiments/Constructions              | Habitation, N° d'assurance: 1090                            |                              |
|                                      | Surface totale 470 m <sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles) |                              |
| Mention de la mensuration officielle |                                                             |                              |
| Observation                          |                                                             |                              |
| Feuillet de dépendance               |                                                             |                              |
| Estimation fiscale                   | 167'000.00                                                  | RG92                         |
| <b>Propriété</b>                     |                                                             |                              |
| Propriété individuelle               |                                                             |                              |
| Rolle la Commune, Rolle,             |                                                             | 02.10.1964 002-49769 Echange |
| <b>Mentions</b>                      |                                                             |                              |
| Aucun(e)                             |                                                             |                              |

Pour l'état des droits et charges complet de la parcelle susdésignée, il y a lieu de se reporter au feuillet du Registre foncier dont les parties ont reçu copie antérieurement aux présentes.-----

- la Société Coopérative d'Habitation, Rolle, est actuellement superficière de la parcelle objet des présentes conformément à l'acte de constitutif de droit de superficie souscrit le 12 octobre 1966 sous numéro 996.- des minutes du notaire Michel Rolaz, à Rolle, déposé sous numéro RF 51367 des présentations au Registre foncier ;-----

- compte tenu des investissements et rénovations importants envisagés par la superficière, cette dernière souhaite prolonger la durée initiale du droit de superficie vu l'échéance prochaine et arrêtée au 12 octobre 2036 ; -----

- dans sa séance du xx.xx.2023, suite au préavis No 2021-2026/27, le conseil communal de Rolle a autorisé la Municipalité et donné son accord à la modification du droit de superficie portant sur la parcelle sus-désignée en faveur de la Société Coopérative d'Habitation, Rolle ici comparante ;

- une copie conforme de l'extrait du procès-verbal de dite séance est produite pour demeurer annexée au présent acte ;-----

- la Société Coopérative d'Habitation, Rolle est une société coopérative d'utilité publique qui a pour but notamment l'amélioration des conditions de logement et l'achat d'immeubles bâtis ou de terrains ; -----

- l'article 2 (deux) lettre c) des statuts actuels de cette société prévoit expressément la possibilité pour cette société d'acquérir des immeubles ou de constituer un droit réel restreint sous forme de droit de superficie. -----

Cela exposé, les comparantes conviennent ce qui suit : -----

## **II. Modification de servitude de superficie.**

La Commune de Rolle déclare concéder par les présentes et prolonger l'actuel droit de superficie (ci-après désigné par « le droit de superficie ») accordé à la Société Coopérative d'Habitation, Rolle, laquelle accepte, grevant la parcelle RF No 759 de Rolle dans son entier, par une nouvelle servitude personnelle de superficie prévues aux conditions suivantes ci-dessous.-----

## **III. Clauses et conditions.**

La présente modification de droit de superficie intervient aux clauses et conditions suivantes : -----

### **1. Nature.**-----

La servitude ici modifiée reste immatriculée comme droit distinct et permanent au sens de l'article 779 (sept cent septante-neuf) alinéa 3 (trois) du Code civil suisse.-----

Le droit de superficie restera inscrit au Registre foncier comme immeuble sur un feuillet individuel, conformément aux articles 943 (neuf cent quarante-trois) chiffre 2 (deux) du Code civil suisse et 7 (sept) de l'Ordonnance sur le Registre foncier. -----

## 2. Durée. -----

Ce droit de superficie entrera en vigueur dès ~~ce jour~~ <sup>le 01.01.2025</sup> au Registre foncier et est accordé pour une durée initiale de ...75..... ans, soit jusqu'au ~~31.12.2100~~... ---

Les comparantes conviennent que le présent droit de superficie pourra être renouvelé à son échéance, d'un commun accord, et aux conditions à fixer à ce moment-là. -----

## 3. Entrée en possession. -----

La mise à disposition de l'immeuble objet du présent droit de superficie intervient avec effet immédiat. -----

## 4. Etat juridique et matériel. -----

L'immeuble objet du droit de superficie est cédé dans son état matériel et juridique actuel, tel que la superficiaire déclare bien le connaître et au sujet duquel elle ne fait aucune réserve quelconque, avec tous ses droits, dépendances, parties intégrantes et accessoires légaux. -----

La superficiaire connaît parfaitement tous les droits immobiliers qui intéressent l'immeuble objet du droit de superficie, ainsi que les lieux eux-mêmes. -----

## 5. Garanties. -----

La modification du droit de superficie est convenue sans garantie quant aux défauts éventuels de l'immeuble. En conséquence, la superficiaire déclare savoir qu'elle est ainsi privée des garanties prévues par le Code des obligations, soit notamment des actions rédhibitoire ou en dommages et intérêts. -----

## 6. But. -----

Le droit de superficie est concédé afin que la superficiaire puisse maintenir, entretenir et rénover le bâtiment construit prévoyant la mise à disposition de logements à prix avantageux et d'utilité publique. -----

## 7. Rente. -----

Le droit de superficie fera l'objet d'une redevance annuelle, calculée au taux hypothécaire de référence du moment, et ce sur la valeur actuelle du terrain, correspondant au montant de Fr. ...25... m2 (~~vingt-cinq~~.. francs le mètre carré), indexée au coût de la vie (taux de référence arrêté à ~~..(\*)~~....). -----

Cette rente sera perçue la première fois dès le 1<sup>er</sup> janvier ~~2037~~ <sup>2025</sup> compte tenu de la gratuité accordée dans l'acte constitutif du droit de superficie du 12 octobre 1966 susmentionné. -----

Aucune garantie en paiement de la rente ci-dessus par l'inscription d'une hypothèque n'est exigée de la part de la superficiante. -----

## 8. Cessibilité. -----

Le droit de superficie est expressément prévu cessible. -----

Toute cession est toutefois subordonnée au consentement préalable écrit de la superficiante, à laquelle les conditions de la cession doivent être indiquées. -----

La superficiante ne pourra refuser son consentement que si le cessionnaire ne poursuit pas le but défini à l'article 6 (six) ci-dessus ou ne reprend pas toutes les obligations de la superficiaire. -----

La superficiante aura l'obligation de se prononcer dans un délai de 6 (six) mois dès la réception de la requête de la superficiaire, faite par lettre signature. --

En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement de la superficiante à la cession sera présumé. -----

En cas de cession dûment approuvée par la superficiante, la superficiaire sera libérée de toute responsabilité découlant du présent contrat, les droits et obligations émanant de celui-ci passant entièrement au cessionnaire. -----

## 9. Droit de disposition de la superficiaire. -----

La superficiaire pourra louer ou mettre à la disposition de tiers dans le cadre du but défini à l'article 6 (six) ci-dessus, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie des locaux compris dans le droit de superficie. -----

Elle aura toutefois l'obligation, dans les contrats qu'elle conclura à cet effet, faute d'accord écrit de la superficiaire, d'inclure une clause dans laquelle la location ou la mise à disposition ne dépasseront pas la durée fixée pour le droit de superficie lui-même. -----

La superficiaire ne pourra constituer aucune servitude sur le droit de superficie sans le consentement écrit préalable de la superficiaire. -----

#### 10. **Obligations diverses de la superficiaire.** -----

La superficiaire a l'obligation : -----

a) de ne pas changer la vocation des constructions dans le cadre du but défini à l'article 6 (six); -----

b) de maintenir à ses frais en bon état d'entretien les constructions et installations fixes établies sur l'immeuble grevé; -----

c) de prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires, et notamment de s'assurer convenablement en responsabilité civile et d'assurer les constructions et installations fixes au moins à leur valeur vénale;-

d) d'acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des dettes ou des obligations financières garanties par des gages grevant le droit de superficie; -----

e) d'acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes;

f) de transmettre à son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu des présentes, ainsi que les dettes ou les obligations financières grevant le droit de superficie; -----

g) de faciliter le contrôle de la bonne exécution de ces obligations par les représentants de la superficiaire. (\*\*) -----

#### 11. **Droit de retour anticipé.** -----

La superficiaire possède en vertu des articles 779 f (sept cent septante-neuf lettre f) et 779 g (sept cent septante-neuf lettre g) du Code civil suisse un droit de retour anticipé, lequel pourra s'exercer si la superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, notamment celles prévues aux articles 6 (six) et 10 (dix) ci-dessus. -----

#### 12. **Conséquences de l'extinction du droit de superficie.** -----

Dans tous les cas, la superficiaire renonce à exiger le rétablissement de l'état primitif du bien-fonds sauf dans l'hypothèse où l'immeuble construit aurait entièrement perdu de sa valeur, inscrit au bilan de la superficiaire pour un franc, serait vétuste ou insalubre, obligeant la superficiaire à devoir le démolir. -----

Dans ce seul cas précis, la superficiaire devra rétablir l'état antérieur de l'immeuble et démolir toutes les constructions érigées sur l'immeuble grevé, à ses propres frais. -----

Toutes les constructions et installations fixes deviendront la propriété de la superficiaire. -----

Cette dernière devra à la superficiaire une indemnité égale à la valeur vénale des dites constructions et installations fixes selon expertise immobilière faite par un tiers expert neutre et indépendant, choisi par les comparantes, mais au maximum à <sup>75</sup>80 % de la valeur vénale de cet immeuble. -----

Cette modalité particulière concernant la fixation de l'indemnité fera l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

#### 13. **Radiation des inscriptions.** -----

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance de son premier terme, la superficiaire pourra requérir seule la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie pour autant que la présente servitude ne soit pas renouvelée pour une seconde durée conformément aux termes du chiffre 2

(deux) ci-dessus. La radiation de ce droit peut également s'opérer avant l'échéance du droit par simple réquisition de la superficiaire ou des bénéficiaires.

**14. Droit de préemption légal de la superficiaire.** -----

La superficiaire dispose d'un droit de préemption légal en cas d'aliénation du fonds servant à prix et conditions égaux à ceux offerts par un tiers. -----

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

Les frais du présent acte et tous ceux qui en découlent et en sont la suite légale, ainsi que les frais de géomètre sont à la charge de la superficiaire. -----

La superficiaire requiert expressément l'exonération de tout impôt de mutation suite aux opérations du présent acte et à l'exonération de tout émolument d'inscription en vertu de l'article 23 (vingt-trois) de la Loi sur le logement (LL). -----

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

Pour le surplus, les dispositions du Code civil suisse en la matière demeurent applicables. -----

**17. Pouvoirs au notaire.** -----

Les comparantes donnent pouvoirs au notaire soussigné d'apporter aux documents déposés au Registre foncier les rectifications et adjonctions de minime importance qui pourraient être requises par cet office en vue de l'inscription du présent acte, moyennant qu'elles en soient immédiatement informées. -----

**IV. Réquisitions pour le Registre foncier.**

1. Modification de droit de superficie en faveur de la Société Coopérative d'Habitation, Rolle, durée ..... ans (ID. 2002/4985). -----

2. Annotation : -----  
- conditions spéciales du droit de retour. -----

**DONT ACTE**, lu par le notaire soussigné aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, en l'Etude, -----  
à **ROLLE**, le ..... **DEUX MILLE VINGT-TROIS**. -----

(\*) Noter ici la valeur de référence

(\*\*) h) de connecter le bâtiment au chauffage à distance si ce système est mis en oeuvre dans le secteur et éventuellement d'inclure une sous-station sur la parcelle 759.