



MUNICIPALITE

Préavis 2011–2016 / N° 59

**Octroi d'un droit de superficie en faveur de l'ASPAIRE
pour les bâtiments scolaires du Martinet « D » et « E »
sis sur les parcelles N°s 259, 278 et 737**

Rolle, le 15 septembre 2014

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à autoriser la Municipalité à constituer deux droits de superficie en faveur de l'Association Scolaire et Parascolaire de Rolle et Environs (ASPAIRE) pour les bâtiments scolaires du Martinet « D » et du Martinet « E ».

1. PREAMBULE

Dans le cadre du projet de construction des bâtiments scolaires du Martinet « D » et « E », il est prévu de convenir d'un droit de superficie accordé par la Commune de Rolle à l'ASPAIRE.

La Municipalité a pris les dispositions nécessaires afin d'établir les documents authentiques auprès de l'Etude Givel & Mermoud, notaires à Morges, laquelle a déjà établi ce type d'actes pour d'autres communes vaudoises. La Municipalité détaille ci-après les points essentiels nécessaires à l'établissement d'un droit de superficie conforme aux exigences du Registre foncier.

2. LE DROIT DE SUPERFICIE

2.1 Définition

Le droit de superficie est le droit de posséder ou d'édifier une construction sur le fonds d'autrui. Les deux documents proposés à la validation du Conseil communal sont très semblables. La différence essentielle porte sur le rachat par l'ASPAIRE du Martinet « D » pour un montant estimé à Fr. 24'385'000.—. Le montant définitif sera établi sur la base du décompte final des travaux.

Pour le Martinet « E », ce point ne figure pas dans la promesse, l'investissement étant réalisé par l'ASPAIRE. Il est à relever que l'édification de la construction a été réalisée par la Commune de Rolle à travers son préavis N° 2011 - 2016 / N°s 16 et 46 et son préavis N° 11-2002 en ce qui concerne le Martinet « D » et que le Conseil intercommunal devra valider le droit de superficie et le rachat du bâtiment.

2.2 Constitution

La constitution d'un droit distinct et permanent de superficie fait l'objet d'un acte authentique établi par un notaire, puis il est inscrit au Registre foncier.

3. LES CONDITIONS

Les principales clauses et conditions de ce droit de superficie seront les suivantes : un droit de superficie est accordé à l'ASPAIRE pour le bâtiment scolaire du Martinet « D » et son rachat, et un droit de superficie est accordé à l'ASPAIRE pour la construction du Martinet « E ».

3.1 Lieu

Commune de Rolle, sur les parcelles N^{os} 259 – 278 – 737 (voir plan annexé).

3.2 Surface

La superficie est évaluée à 2'190 m² environ pour le bâtiment « D » et 950 m² environ pour le bâtiment « E ». Les surfaces grevées feront l'objet d'un plan de situation une fois le chantier achevé.

3.3 Durée

Le droit de superficie est accordé à titre gratuit à la superficiaire pour une durée de 70 ans (septante) dès la date d'inscription au Registre foncier et sous réserve de l'octroi du permis de construire du bâtiment « E ». Ce droit de superficie peut être renouvelé après son échéance.

3.4 Transfert du bâtiment

L'ASPAIRE devra s'acquitter du rachat du bâtiment selon le décompte final tenant compte du concours d'architectes et de l'ensemble des études qui ont été réalisées avant le début des travaux. A ce jour, ce montant est estimé à Fr. 24'385'000.—.

3.5 Réserves

Les documents authentiques contiendront les réserves d'usage en la matière dont notamment :

- un droit de préemption en faveur de la Commune ;
- le retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public.

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

vu le préavis 2011 - 2016 / N° 59 de la Municipalité du 15 septembre 2014,

entendu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

- Autorise la Municipalité à constituer en faveur de l'ASPAIRE, sur les parcelles N°s 259 et 737, un droit de superficie pour le Martinet « D », et un second droit de superficie sur la parcelle N° 278 pour la construction du bâtiment scolaire du Martinet « E ».

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 23 septembre 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  Jean-Noël Goël		Le Secrétaire  Pascal Petter
--	---	--

1^{ère} séance avec la Commission : jeudi 30 octobre 2014 à 19h.00 à la salle Chinet

Municipale déléguée : Mme Josephine Byrne Garelli

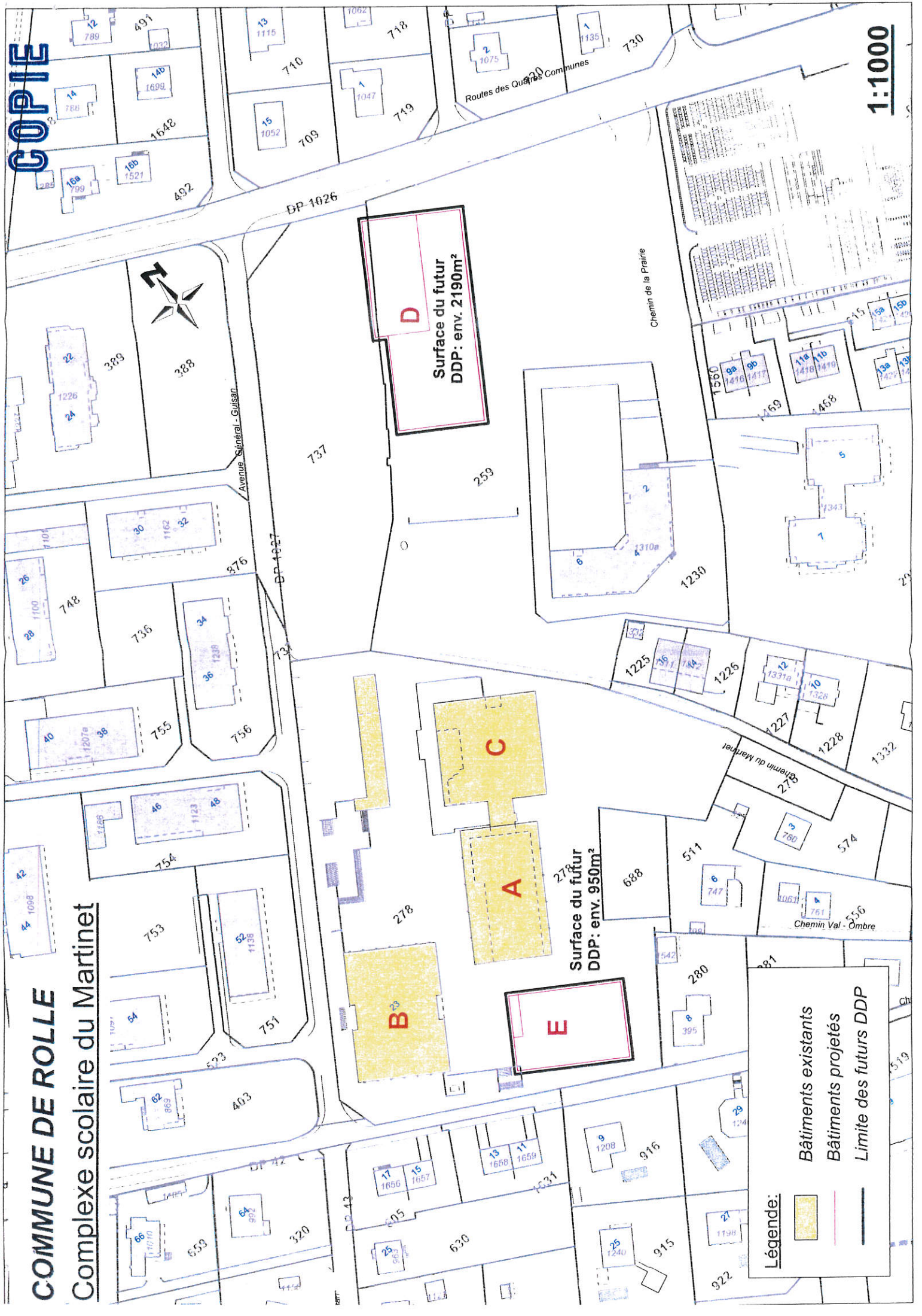
Annexes au préavis :

- Promesses de droit de superficie pour les bâtiments « D » et « E » du Martinet
- Plan de situation du Complexe scolaire du Martinet

COMMUNE DE ROLLE

Complexe scolaire du Martinet

COPIE



D

Surface du futur
DDP: env. 2190m²

259

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

Projet du 24 septembre 2014

GIVEL & MERMOUD NOTAIRES

----- **PROMESSE DE DROIT DE SUPERFICIE** -----

Par devant Pierre-Alain GIVEL, notaire à Morges, pour le Canton de Vaud, -----

----- se présentent : -----

d'une part : -----

au nom de la **Commune de Rolle**, -----

ci-après "la Commune" ou " la superficiante", -----

son Syndic Jean-Noël Goël et son secrétaire municipal Pascal

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

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

au nom de l'**Association scolaire et parascolaire**

intercommunale de Rolle et environs, association intercommunale dont le siège est à

Rolle, -----

ci-après "la superficiaire" ou "ASPAIRE", -----

qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux. ----

- I -

----- **Exposé préalable** -----

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

1. La superficiante est propriétaire des parcelles no 259 et 737 de Rolle, dont la désignation est la suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	336 Rolle
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	259
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 12841 98345 78
Surface	16'170 m ² , numérisé,
Mutation	18.02.2013 002-2013/292/0 Démolition No 413 ECA 16.05.2014 012-2014/2642/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1009
Désignation de la situation	Chemin de la Prairie Route des Quatre Communes No 7 Route des Quatre Communes No 9 Sur la Ville
Couverture du sol	Bâtiment(s), 866 m ²

Bâtiments/Constructions	Jardin, 15'304 m ² Habitation, (DDP 1230), 866 m ² , N° d'assurance: 1310 a Garage, (DDP 1230), N° d'assurance: 1310 b surface totale 1'224 m ² (souterrain)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	600'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle
Rolle la Commune, Rolle 30.03.1972 002-55936 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

01.07.1912 002-30341	(D) Passage à pied et à char ID.002-2005/001811
30.01.1935 002-29938	(C) Passage à pied et à char ID.002-2004/005256
13.12.1988 002-74918	(C) DDP Superficie jusqu'au 13.12.2058 ID.002-2002/004848
13.12.1988 002-74920	(C) Usage : droit d'usage ID.002-2005/001812 en faveur de Rolle la Commune, Rolle
13.12.1988 002-74921	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.002-2005/001813
13.12.1988 002-74922	(C) Canalisation(s) quelconques ID.002-2005/001814 en faveur de DDP Rolle 336/1230
03.07.1998 002-84868	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.002-2005/001815

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

13.12.1988 002-74918 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.002-2002/004847

Droits de gage immobilier

Aucune

Description de l'immeuble

Commune politique	336 Rolle
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	737
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 26848 34552 27
Surface	4'931 m ² , numérique et numérisé,
Mutation	
Autre(s) plan(s):	9
No plan:	1

Désignation de la situation	Route des Quatre Communes	
Couverture du sol	Pré-champ, 4'931 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucune	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Rolle la Commune, Rolle 30.03.1972 002-55936 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

01.07.1912 002-29933 (C) Passage à pied et à char ID.002-2004/005760

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

2. La superficiante a obtenu un permis de construire, exécutoire à ce jour, délivré en date du 20 septembre 2013 par la Municipalité de Rolle afin de réaliser sur les parcelles nos 259 et 737 de Rolle, un bâtiment scolaire comprenant notamment une salle de gymnastique, une bibliothèque scolaire et intercommunale, le centre culturel SESAME et l'Ecole de musique de Rolle. -----
3. La superficiante entend concéder à la superficiaire un droit de superficie, sur une surface de 2'190 m² (deux mille cent nonante mètres carrés) des parcelles nos 259 et 737 de Rolle, surfaces sur laquelle la construction, objet du permis de construire rappelé ci-dessus, est en cours de réalisation. -----
4. Le droit de superficie sera immatriculé au Registre foncier en qualité de droit distinct et permanent (DDP). -----

- II -

----- Constitution d'une servitude de superficie -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :-----

----- A. Objet de la servitude de superficie -----

1. La Commune de Rolle promet de constituer en faveur de l'Association scolaire et parascolaire intercommunale de Rolle et environs, qui promet d'accepter, une servitude personnelle de superficie conformément aux articles 675, 682 et 779 et suivants du Code civil sur une surface de 2'190 m² des parcelles nos 259 et 737 de Rolle susdésignées -----

2. La surface grevée est figurée en, numéro ad hoc

sur un plan de situation, établi en date du par le géomètre officiel

Les parties déclarent avoir pris connaissance de ce plan par l'intermédiaire du notaire soussigné et l'approuvent en y apposant leur signature. Un exemplaire de ce plan, légalisé, demeure ci-annexé. -----

----- **B. Cessibilité et durée** -----

1. La présente servitude de superficie sera convenue cessible conformément à la loi et pour une durée de septante ans (70 ans) à compter du jour de l'immatriculation du droit au registre foncier. -----

2. Le droit de superficie pourra être prolongé moyennant un accord de la superficiante et de la superficiaire à intervenir avant l'échéance. -----

3. Toute demande de prolongation de la superficiaire devra être formulée au moins cinq ans avant l'échéance du droit, la superficiante devant se prononcer dans l'année qui suit la demande. -----

----- **C. Immatriculation au Registre foncier** -----

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 du Code civil, les parties requerront l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier du droit de superficie à titre de droit distinct et permanent, celui-ci étant personnel, cessible et convenu pour une durée supérieure à 30 ans. -----

----- **D. Construction autorisée et transfert de celle-ci** -----

1. La superficiaire pourra maintenir, entretenir, transformer, sur la surface du droit de superficie, pendant toute la durée de celui-ci, l'ensemble du bâtiment et des installations fixes existants dont elle devient ainsi propriétaire. -----

2. La superficiaire ne pourra en aucun cas démolir les bâtiments érigés sur la surface grevée ni en changer l'affectation sans l'accord exprès de la superficiante. -----

3. Tous projets ultérieurs de modification ou d'amélioration des bâtiments construits, nécessitant un permis de construire, devront être soumis préalablement à l'accord de la superficiante. Cet accord sera présumé donné si la superficiante ne formule aucune opposition écrite dans les 90 jours suivant la réception de la demande de la superficiaire. -----

4. D'une manière générale les droits des tiers demeurent réservés, de même que les restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au Registre foncier, notamment celles résultant de la police des constructions, d'un plan d'aménagement, d'alignement ou autres semblables. -----

Le bâtiment et les installations fixes sis sur la parcelle grevée du droit de superficie seront transférés à la superficiaire pour un prix correspondant au coût final de construction. -----

Les clauses et conditions de ce transfert sont au surplus celles
fixées ci-après sous chiffre III. -----

----- **E. Impenses** -----

1. Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la
superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante, avec pièces justificatives à
l'appui, dans le délai de six mois, dès l'achèvement des travaux, le coût réel des dépenses
d'amélioration (Impenses) qu'elle aura exécutés. -----

2. Par impenses, les parties entendent toutes les dépenses
sources de plus-value pour les constructions, y compris d'éventuels aménagements
extérieurs, à l'exclusion des frais d'entretien.-----

----- **F. Obligations de la superficiaire** -----

Pour toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engagera
à :-----

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sans l'accord de la superficiante;-----
- b) prendre de manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires; -----
- c) ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de
superficie à titre secondaire;-----
- d) maintenir en bon état d'entretien les constructions, les aménagements et les installations
établis sur la surface grevée; -----
- e) assurer les constructions et installations conformément à l'usage pour des sommes
suffisantes, notamment en matière de responsabilité civile du maître d'œuvre et du
propriétaire; -----
- f) payer régulièrement et aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels
des créances garanties par gage grevant le droit de superficie; -----
- g) veiller à ce que toutes les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient
convenues entièrement remboursables 3 ans au moins avant l'échéance du droit de
superficie; -----
- h) payer les contributions de droit public, tant fédérales que cantonales et communales, les
primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi
qu'aux aménagements et installations;-----
- i) faire reprendre par tous les successeurs juridiques les obligations personnelles qui lui
incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de
superficie, sous réserve du consentement des créanciers; -----
- j) prendre à sa charge toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit
public découlant des aménagements, constructions et installations résultant du présent
droit de superficie.-----

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

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera déterminée conformément à la Loi vaudoise sur l'expropriation (LE). -----

----- **H. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations** -----

----- **par la superficiaire** -----

1. Si la superficiaire excède gravement son droit de superficie ou si elle viole de manière grave ou réitérée ses obligations contractuelles, la superficiante aura le droit de provoquer le retour anticipé des constructions conformément à l'article 779f du Code civil. -----

Les parties conviennent que tel sera notamment le cas : -----

- a) si la superficiaire ne remplit pas les obligations mentionnées sous chiffre II / lettre F ci-dessus; -----
- b) si l'affectation du bâtiment est modifiée totalement ou partiellement; -----
- c) si l'association est dissoute, à moins que cette dissolution ne résulte d'un transfert de patrimoine à une structure juridique poursuivant le même but. -----

2. Ce retour anticipé ne pourra intervenir qu'après mise en demeure par pli recommandé, de la superficiante à la superficiaire, lui enjoignant d'exécuter ses obligations dans un délai de un an. -----

3. En cas de retour anticipé du droit de superficie, il sera dû par la superficiante à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes, des aménagements et pour les impenses d'amélioration. -----

4. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu ci-après. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des aménagements, augmenté des impenses d'amélioration effectuées par la superficiaire et diminué d'une moins-value de vétusté fixée à deux pour cent (2%) l'an. -----

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

5. La superficiaire pourra s'opposer, dans les 6 mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions 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 au chiffre II / lettre J ci-dessous. -----

----- **I. Retour des constructions en cas d'extinction du droit à son échéance** -----

1. Si à l'expiration ou à celle de sa prorogation, le droit de superficie n'est pas prolongé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions, installations et aménagement édifiés sur le terrain grevé à moins qu'elle ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les frais de démolition et de remise en état des lieux seront alors à la charge de la superficiaire. -----

2. En cas de retour de la propriété des constructions, la superficiante versera, en contrepartie, à la superficiaire une indemnité équitable tenant compte de la valeur des constructions existant à ce moment-là. -----

En cas de désaccord entre les parties, cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu ci-après.-----

----- **J. Conditions de cessibilité ou de transfert du droit de superficie** -----

1. Le droit de superficie sera cessible et transmissible. -----

2. La superficiante devra être informée, par pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique ou juridique projeté par la superficiaire.-----

Elle pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : -----

a) si le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité; -----

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

c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci;-----

d) s'il ne remplit pas les conditions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).-----

3. Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu ci-après décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.-----

4. L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les cocontractants ne le signent. -----

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

----- **K. Droit de préemption** -----

Conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil, la superficiante bénéficie d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie et la superficiaire bénéficie d'un droit de préemption légal contre tout acquéreur de la surface de la parcelle de base grevée du DDP. -----

----- **L. Rente du droit de superficie** -----

Le droit de superficie sera accordé à titre gratuit à la superficiaire.-

----- **M. Prise de possession et entrée en jouissance** -----

1. La prise de possession et l'entrée en jouissance de la surface grevée auront lieu le jour de la signature de l'acte constitutif de droit de superficie. Il en va de même du transfert des profits et des risques à la superficiaire.-----

2. La surface grevée par le présent droit de superficie sera mise à disposition dans son état au jour de la signature du droit de superficie définitif, avec ses

parties intégrantes et accessoires, que la superficiaire déclare bien connaître et accepter sans réserve, libre de tous droits et charges autres que ceux mentionnés dans le présent acte, en particulier libre tout bail, de tout usufruit et de toute occupation. -----

3. En dérogation aux articles 197 et suivants du Code des obligations, la superficiante n'assumera aucune garantie quant à la nature, l'état et la constructibilité du sol. -----

4. Les parties au présent acte n'ont connaissance d'aucune pollution ou contamination des parcelles 259 et 737 de Rolle. -----

La superficiaire est consciente que pour toute pollution du sol, des règles de droit public sont susceptibles de la considérer comme responsable en qualité de perturbateur par situation. Si une pollution de la parcelle grevée venait à être découverte ultérieurement, les parties conviennent, à titre interne, que la superficiante supportera seule les frais liés à l'assainissement. -----

----- **N. Responsabilité de la superficiaire** -----

1. La superficiaire prend à sa charge, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les obligations et responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que celles découlant des constructions de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

2. La superficiaire répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, notamment au sens des articles 679, 679a et 684 du Code civil. -

----- **O. Droit de contrôle** -----

La superficiante se réserve le droit d'inspecter ou de faire inspecter périodiquement les lieux. -----

----- **P. Contributions diverses** -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les aménagements et constructions objets du présent droit de superficie seront à la charge de la superficiaire dès l'entrée en jouissance. -----

----- **Q. Clause d'arbitrage** -----

1. Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément aux articles 353 et suivants du Code de procédure civile fédéral (CPC). -----

2. Le for est fixé au lieu de situation de l'immeuble grevé du droit de superficie. -----

----- **R. Inscription des clauses spéciales** -----

Les clauses figurant au chiffre II / lettres F., G., H., I. et L. ci-dessus feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

----- **Transfert des bâtiments** -----

1. Les bâtiments et installations fixes situées sur la surface objet du présent droit de superficie seront transférés à la superficière à l'état de neuf, complètement terminé, conformément au descriptif des travaux et aux plans mis à l'enquête du 25 mai au 23 juin 2013. Ces documents signés ce jour par les parties, qui en ont pris connaissance par le notaire et déclarent les approuver, demeureront déposés en l'Etude du notaire soussigné. -----

2. La superficiante garantira à la superficière, contre tous les défauts apparents et cachés, les bâtiments transférés. Le transfert sera donc convenu avec toutes les garanties légales du vendeur, celles-ci étant toutefois limitées aux garanties dont la superficiante bénéficiera elle-même de la part des maîtres d'état, entreprises, artisans et autres mandataires ayant participé aux travaux. -----

En outre, la superficiante cèdera à la superficière, qui acquerra, à la date de l'entrée en jouissance et dans la mesure où elles sont cessibles, toutes les garanties dont elle bénéficie de la part des maîtres d'état, ingénieurs, entreprises, artisans et autres mandataires qui ont participé aux constructions, cela tant pour leurs travaux que pour leurs fournitures. -----

3. La superficiante s'engage en particulier : -----

a) à terminer ou faire terminer tous les travaux de construction des bâtiments, selon plans et descriptifs susmentionnés, -----

b) à exécuter ou faire exécuter tous les aménagements extérieurs,

c) à payer en totalité les maîtres d'état, fournisseurs, architectes et caetera, selon clauses et conditions établies lors de l'adjudication pour tous les travaux à sa charge. -----

d) à payer tous les frais et toutes les taxes inhérents directement ou indirectement à la construction, -----

e) à obtenir et à payer le permis d'habiter, -----

f) à assurer à ses frais le bâtiment contre l'incendie et à le faire cadastrer, -----

g) à faire exécuter à ses frais tous les travaux de finition et de retouches lui incombant, -----

h) à intervenir dans tous les cas où cela se révélerait nécessaire et à la première demande de la superficière, auprès des entrepreneurs et fournisseurs, pour exiger l'exécution de tous les travaux tombant sous le coup de la garantie, -----

i) à ce qu'aucune hypothèque quelconque et définitive, découlant directement ou indirectement de son fait, ne soit inscrite sur les lots et la parcelle de base objets du présent acte, -----

j) à remettre à la superficiaire, à la fin des travaux, une liste de toutes les entreprises qui ont participé à la construction. -----

4. La superficiaire déclare bien connaître l'état actuel des bâtiments vendus et n'avoir aucune réserve à formuler à ce sujet. -----

5. L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et risques ont lieu immédiatement. -----

Dès aujourd'hui, la superficiaire supporte toutes les charges et taxes liées à l'exploitation des constructions et installations fixes objet du droit de superficie ainsi que toutes les primes d'assurance concernant celles-ci. -----

Le transfert de propriété aura lieu le jour de l'inscription de la réquisition de transfert immobilier au registre foncier. -----

6. Un décompte acheteur-vendeur sera établi par les soins de la venderesse dans un délai de trois mois suivant la signature de l'acte définitif. -----

Le solde résultant de ce décompte sera immédiatement exigible. -

7. Le bâtiment et les installations fixes sis sur la parcelle grevée du droit de superficie seront transférés à la superficiaire pour un prix correspondant au coût final de construction. -----

Le prix de transfert des bâtiments et installations fixes sis sur l'assiette du droit de superficie, correspondra à leur coût final de construction, étant précisé que ce coût sera élaboré sur la base du décompte final, tenant compte du concours d'architectes et de l'ensemble des études qui ont été réalisées avant le début des travaux. A ce jour, le montant est devisé à CHF 24'385'000.- (vingt-quatre millions trois cent huitante-cinq mille francs). -----

La superficiaire s'en acquittera par un versement le jour de la signature de l'acte définitif. -----

- IV -

Les comparants promettent également ici de constituer toutes les servitudes foncières ou personnelles, tant actives que passives, qui seront nécessaires à la viabilité des bâtiments sis sur l'assiette du droit de superficie, telles que passages à pied, pour tous véhicules, pour toutes canalisations et caetera. -----

- V -

Les frais du présent acte, de son exécution et de tous ceux en découlant, les frais de géomètre et les émoluments du Registre foncier sont à la charge de la superficiaire. -----

En ce qui concerne le droit de mutation et l'impôt sur les gains immobiliers respectivement l'impôt sur le bénéfice, les parties en sont exonérées au sens de la loi sur le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et

donations (LMSD) et de la Loi sur les impôts directs cantonaux (LI). -----

- VI -

L'exécution du présent acte est expressément subordonnée à :

a) l'accord du Conseil communal de Rolle, -----

b) l'accord du Conseil intercommunal de l'ASPAIRE. -----

Dans le cas où les deux conditions ne seraient pas remplies d'ici
au 31 décembre 2015 le présent acte serait nul et non avenue et les parties déliées de tout
engagement l'une envers l'autre. -----

Une fois les deux conditions mentionnées ci-dessus réalisées, la
signature de l'acte de droit de superficie définitif aura lieu à la demande de la partie la plus
diligente, moyennant préavis de 30 jours donné par lettre recommandée adressée à l'autre
partie et au notaire soussigné, -----

DONT ACTE -----

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

....., le DEUX MILLE QUATORZE. -----

Projet du 24 septembre 2014

GIVEL & MERMOUD NOTAIRES

----- **PROMESSE DE DROIT DE SUPERFICIE** -----

Par devant Pierre-Alain GIVEL, notaire à Morges, pour le Canton
de Vaud, -----

----- se présentent : -----

d'une part : -----

au nom de la Commune de Rolle, -----

ci-après "la Commune" ou " la superficiante", -----

son Syndic Jean-Noël Goël et son secrétaire municipal Pascal
Petter, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux,

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

au nom de l'Association scolaire et parascolaire
intercommunale de Rolle et environs, association intercommunale dont le siège est à
Rolle, -----

ci-après "la superficiaire" ou "ASPAIRE", -----

qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux. ----

- I -

----- **Exposé préalable** -----

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

1. La superficiante est propriétaire de la parcelle no 278 de Rolle, dont la désignation est la
suivante : -----

Description de l'immeuble

Commune politique	336 Rolle
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	278
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 59838 44245 07
Surface	15'281 m ² , numérique et numérisé,
Mutation	
Autre(s) plan(s):	1
No plan:	9
Désignation de la situation	Au Martinet Chemin du Martinet 7 et 9 Chemin du Rosey 10 Chemin du Rosey 12 Sous le Rosey
Couverture du sol	Bâtiment(s), 3420 m ² Place-jardin, 11'861 m ²

Bâtiments/Constructions

Habitation, 113 m², N°
d'assurance: 397
Bâtiment scolaire, 1035 m², N°
d'assurance: 1143
Garage, N° d'assurance: 1166
surface totale 305 m²
(souterrain)
Bâtiment scolaire, 1118 m², N°
d'assurance: 1293 a
Bâtiment scolaire, 1154 m², N°
d'assurance: 1169
Bâtiment scolaire, N°
d'assurance: 1293 b
surface totale 455 m²
(souterrain)

Mention de la mensuration
officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 160'000.00 2014 (29.08.2014)

Propriété

Propriété individuelle

Rolle la Commune, Rolle 23.09.1969 002-53644 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

01.07.1912 002-29933 (C) Passage à pied et à char ID.002-
2004/005760
01.07.1912 002-30077 (C) Passage à pied et à char ID.002-
2005/001995
01.07.1912 002-30097 (C) Passage à pied et à char ID.002-
2005/001980
01.07.1912 002-30341 (C) Passage à pied et à char ID.002-
2005/001811
30.01.1935 002-29938 (D) Passage à pied et à char ID.002-
2004/005256
04.09.1964 002-49723 (CD) Canalisation(s) souterraines ID.002-
2004/004524
28.10.1996 002-83001 (C) Superficie ID.002-2005/001998
en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité
S.A., Morges
28.10.1996 002-83002 (C) Passage à pied et pour tous véhicules
ID.002-2005/001999
en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité
S.A., Morges
28.10.1996 002-83003 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.002-
2005/002000
en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité
S.A., Morges

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

2. La superficiante entend concéder à la superficiaire un droit de superficie, sur une surface

de 950 m2 (neuf cent cinquante mètres carrés) de la parcelle no 278 de Rolle, surface sur laquelle la superficiaire envisage la construction de

3. Le droit de superficie sera immatriculé au Registre foncier en qualité de droit distinct et permanent (DDP).-----

- II -

----- **Constitution d'une servitude de superficie** -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :-----

----- **A. Objet de la servitude de superficie** -----

1. La Commune de Rolle promet de constituer en faveur de l'Association scolaire et parascolaire intercommunale de Rolle et environs, qui promet d'accepter, une servitude personnelle de superficie conformément aux articles 675, 682 et 779 et suivants du Code civil sur une surface de 950 m² environ de la parcelle no 278 de Rolle susdésignée -----

2. La surface grevée est figurée en, numéro ad hoc sur un plan de situation, établi en date du par le géomètre officiel

Les parties déclarent avoir pris connaissance de ce plan par l'intermédiaire du notaire soussigné et l'approuvent en y apposant leur signature. Un exemplaire de ce plan, légalisé, demeure ci-annexé. -----

----- **B. Cessibilité et durée** -----

1. La présente servitude de superficie sera convenue cessible conformément à la loi et pour une durée de septante ans (70 ans) à compter du jour de l'immatriculation du droit au registre foncier.-----

2. Le droit de superficie pourra être prolongé moyennant un accord de la superficiante et de la superficiaire à intervenir avant l'échéance. -----

3. Toute demande de prolongation de la superficiaire devra être formulée au moins cinq ans avant l'échéance du droit, la superficiante devant se prononcer dans l'année qui suit la demande.-----

----- **C. Immatriculation au Registre foncier** -----

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 du Code civil, les parties requerront l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier du droit de superficie à titre de droit distinct et permanent, celui-ci étant personnel, cessible et convenu pour une durée supérieure à 30 ans.-----

----- **D. Construction autorisée et transfert de celle-ci** -----

1. La superficiaire pourra construire, maintenir, entretenir, transformer, sur la surface du droit de superficie, pendant toute la durée de celui-ci, un bâtiment conforme à la réglementation en vigueur au moment de l'élaboration du projet. -----

Il est en outre précisé que le bâtiment qui sera réalisé devra

impérativement respecter les objectifs de performances énergétiques pour les bâtiments fixés par le Concept Énergétique Communal de Rolle. -----

2. La superficiaire ne pourra en aucun cas démolir les bâtiments érigés sur la surface grevée ni en changer l'affectation sans l'accord exprès de la superficiante. -----

3. Tous projets ultérieurs de modification ou d'amélioration des bâtiments qui seront construits, nécessitant un permis de construire, devront être soumis préalablement à l'accord de la superficiante. Cet accord sera présumé donné si la superficiante ne formule aucune opposition écrite dans les 90 jours suivant la réception de la demande de la superficiante. -----

4. D'une manière générale les droits des tiers demeurent réservés, de même que les restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au Registre foncier, notamment celles résultant de la police des constructions, d'un plan d'aménagement, d'alignement ou autres semblables. -----

----- **E. Impenses** -----

1. Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai de six mois, dès l'achèvement des travaux, le coût réel des dépenses d'amélioration (Impenses) qu'elle aura exécutés. -----

2. Par impenses, les parties entendent toutes les dépenses sources de plus-value pour les constructions, y compris d'éventuels aménagements extérieurs, à l'exclusion des frais d'entretien. -----

----- **F. Obligations de la superficiaire** -----

Pour toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engagera à : -----

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sans l'accord de la superficiante; -----
- b) prendre de manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires; -----
- c) ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----
- d) maintenir en bon état d'entretien les constructions, les aménagements et les installations établis sur la surface grevée; -----
- e) assurer les constructions et installations conformément à l'usage pour des sommes suffisantes, notamment en matière de responsabilité civile du maître d'œuvre et du propriétaire; -----
- f) payer régulièrement et aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par gage grevant le droit de superficie; -----
- g) veiller à ce que toutes les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient -----

convenues entièrement remboursables 3 ans au moins avant l'échéance du droit de superficie; -----

- h) payer les contributions de droit public, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux aménagements et installations; -----
- i) faire reprendre par tous les successeurs juridiques les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, sous réserve du consentement des créanciers; -----
- j) prendre à sa charge toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit public découlant des aménagements, constructions et installations résultant du présent droit de superficie. -----

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

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera déterminée conformément à la Loi vaudoise sur l'expropriation (LE). -----

----- **H. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations** -----

----- **par la superficiaire** -----

1. Si la superficiaire excède gravement son droit de superficie ou si elle viole de manière grave ou réitérée ses obligations contractuelles, la superficiante aura le droit de provoquer le retour anticipé des constructions conformément à l'article 779f du Code civil. -----

Les parties conviennent que tel sera notamment le cas : -----

- a) si la superficiaire ne remplit pas les obligations mentionnées sous chiffre II / lettre F ci-dessus; -----
- b) si l'affectation du bâtiment est modifiée totalement ou partiellement; -----
- c) si l'association est dissoute, à moins que cette dissolution ne résulte d'un transfert de patrimoine à une structure juridique poursuivant le même but. -----

2. Ce retour anticipé ne pourra intervenir qu'après mise en demeure par pli recommandé, de la superficiante à la superficiaire, lui enjoignant d'exécuter ses obligations dans un délai de un an. -----

3. En cas de retour anticipé du droit de superficie, il sera dû par la superficiante à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes, des aménagements et pour les impenses d'amélioration. -----

4. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu ci-après. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des aménagements, augmenté des impenses d'amélioration effectuées par la superficiaire et diminué d'une moins-value de vétusté fixée à deux pour cent (2%) l'an. -----

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

5. La superficiaire pourra s'opposer, dans les 6 mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions 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 au chiffre II / lettre J ci-dessous.-----

----- **I. Retour des constructions en cas d'extinction du droit à son échéance** -----

1. Si à l'expiration ou à celle de sa prorogation, le droit de superficie n'est pas prolongé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions, installations et aménagement édifiés sur le terrain grevé à moins qu'elle ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les frais de démolition et de remise en état des lieux seront alors à la charge de la superficiaire.-----

2. En cas de retour de la propriété des constructions, la superficiante versera, en contrepartie, à la superficiaire une indemnité équitable tenant compte de la valeur des constructions existant à ce moment-là. -----

En cas de désaccord entre les parties, cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu ci-après.-----

----- **J. Conditions de cessibilité ou de transfert du droit de superficie** -----

1. Le droit de superficie sera cessible et transmissible.-----

2. La superficiante devra être informée, par pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique ou juridique projeté par la superficiaire. -----

Elle pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : -----

a) si le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité; -----

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

c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci; -----

d) s'il ne remplit pas les conditions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).-----

3. Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu ci-après décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.-----

4. L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les cocontractants ne le signent. -----

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

----- **K. Droit de préemption** -----

Conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil, la superficiante bénéficie d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie et la superficiaire bénéficie d'un droit de préemption légal contre tout acquéreur de la surface de la parcelle de base grevée du DDP. -----

----- **L. Rente du droit de superficie** -----

Le droit de superficie sera accordé à titre gratuit à la superficiaire.-

----- **M. Prise de possession et entrée en jouissance** -----

1. La prise de possession et l'entrée en jouissance de la surface grevée auront lieu le jour de la signature de l'acte constitutif de droit de superficie. Il en va de même du transfert des profits et des risques à la superficiaire.-----

2. La surface grevée par le présent droit de superficie sera mise à disposition dans son état au jour de la signature du droit de superficie définitif, avec ses parties intégrantes et accessoires, que la superficiaire déclare bien connaître et accepter sans réserve, libre de tous droits et charges autres que ceux mentionnés dans le présent acte, en particulier libre tout bail, de tout usufruit et de toute occupation. -----

3. En dérogation aux articles 197 et suivants du Code des obligations, la superficiante n'assumera aucune garantie quant à la nature, l'état et la constructibilité du sol. -----

4. Les parties au présent acte n'ont connaissance d'aucune pollution ou contamination de la parcelle no 278 de Rolle.-----

La superficiaire est consciente que pour toute pollution du sol, des règles de droit public sont susceptibles de la considérer comme responsable en qualité de perturbateur par situation. Si une pollution de la parcelle grevée venait à être découverte ultérieurement, les parties conviennent, à titre interne, que la superficiante supportera seule les frais liés à l'assainissement. -----

----- **N. Responsabilité de la superficiaire** -----

1. La superficiaire prend à sa charge, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les obligations et responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que celles découlant des constructions de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

2. La superficiaire répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, notamment au sens des articles 679, 679a et 684 du Code civil.

----- **O. Droit de contrôle** -----

La superficiante se réserve le droit d'inspecter ou de faire inspecter périodiquement les lieux. -----

----- **P. Contributions diverses** -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus

en raison de droits réels sur les aménagements et constructions objets du présent droit de superficie seront à la charge de la superficière dès l'entrée en jouissance. -----

----- **Q. Clause d'arbitrage** -----

1. Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément aux articles 353 et suivants du Code de procédure civile fédéral (CPC). -----

2. Le for est fixé au lieu de situation de l'immeuble grevé du droit de superficie. -----

----- **R. Inscription des clauses spéciales** -----

Les clauses figurant au chiffre II / lettres F., G., H., I. et L. ci-dessus feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

- III -

Les comparants promettent également ici de constituer toutes les servitudes foncières ou personnelles, tant actives que passives, qui seront nécessaires à la viabilité des bâtiments sis sur l'assiette du droit de superficie, telles que passages à pied, pour tous véhicules, pour toutes canalisations et caetera. -----

- IV -

Les frais du présent acte, de son exécution et de tous ceux en découlant, les frais de géomètre et les émoluments du Registre foncier sont à la charge de la superficière. -----

En ce qui concerne le droit de mutation et l'impôt sur les gains immobiliers respectivement l'impôt sur le bénéfice, les parties en sont exonérées au sens de la loi sur le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD) et de la Loi sur les impôts directs cantonaux (LI). -----

- V -

L'exécution du présent acte est expressément subordonnée à :

a) l'accord du Conseil communal de Rolle, -----

b) l'accord du Conseil intercommunal de l'ASPAIRE. -----

Dans le cas où les deux conditions ne seraient pas remplies d'ici au 31 décembre 2015 le présent acte serait nul et non avenue et les parties déliées de tout engagement l'une envers l'autre. -----

Une fois les deux conditions mentionnées ci-dessus réalisées, la signature de l'acte de droit de superficie définitif aura lieu à la demande de la partie la plus diligente, moyennant préavis de 30 jours donné par lettre recommandée adressée à l'autre partie et au notaire soussigné, -----

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

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

ROLLE, le _____ DEUX MILLE QUATORZE. -----

P
R
O
J
E
T