MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 10 septembre 2015

PREAVIS N° 6/2015

Constitution de droit de superficie distinct et permanent, parcelle 103, « Aux Chenevières », Le Sépey, en faveur du Groupement forestier Leysin - Les Ormonts

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le projet d'acte notarié, annexé au présent préavis, décrit de manière détaillée toutes les clauses et conditions du droit distinct et permanent (DDP) que la Municipalité propose d'accorder au Groupement forestier Leysin - Les Ormonts (GFLO) pour une durée de trente ans dès la date d'inscription au registre foncier.

La surface grevée de la parcelle 103 au lieu-dit « Aux Chenevières », Le Sépey, serait de 2'957 m^2, soit le bâtiment numéro 116 ECA d'une surface de 63 m^2 d'emprise au sol ainsi que la surface en nature de champ, pré, pâturage de 2'894 m^2.

2. Information sur le superficiaire

Le GFLO a été créé suite à la volonté des propriétaires publics de la vallée (Etat de Vaud, communes de Leysin, d'Ormont-Dessus et d'Ormont-Dessous) de s'unir pour rationaliser la gestion de leurs forêts et ainsi adhérer à la nouvelle loi forestière qui encourage la création de telles entités. Officiellement en activité depuis le 1er janvier 2012, le GFLO dispose d'un statut de droit public. Ses objectifs principaux sont la gestion commune du patrimoine forestier, l'entretien des forêts de protection, la rationalisation des coûts par le regroupement des forces et un partenaire actif en matière de formation et de vulgarisation.

3. Projet du superficiaire

Dans le but de regrouper sur un même site les acteurs et les activités du GFLO un projet de construction d'un centre forestier a été étudié. De par sa situation géographique le village du Sépey a été retenu pour l'implantation de la construction.

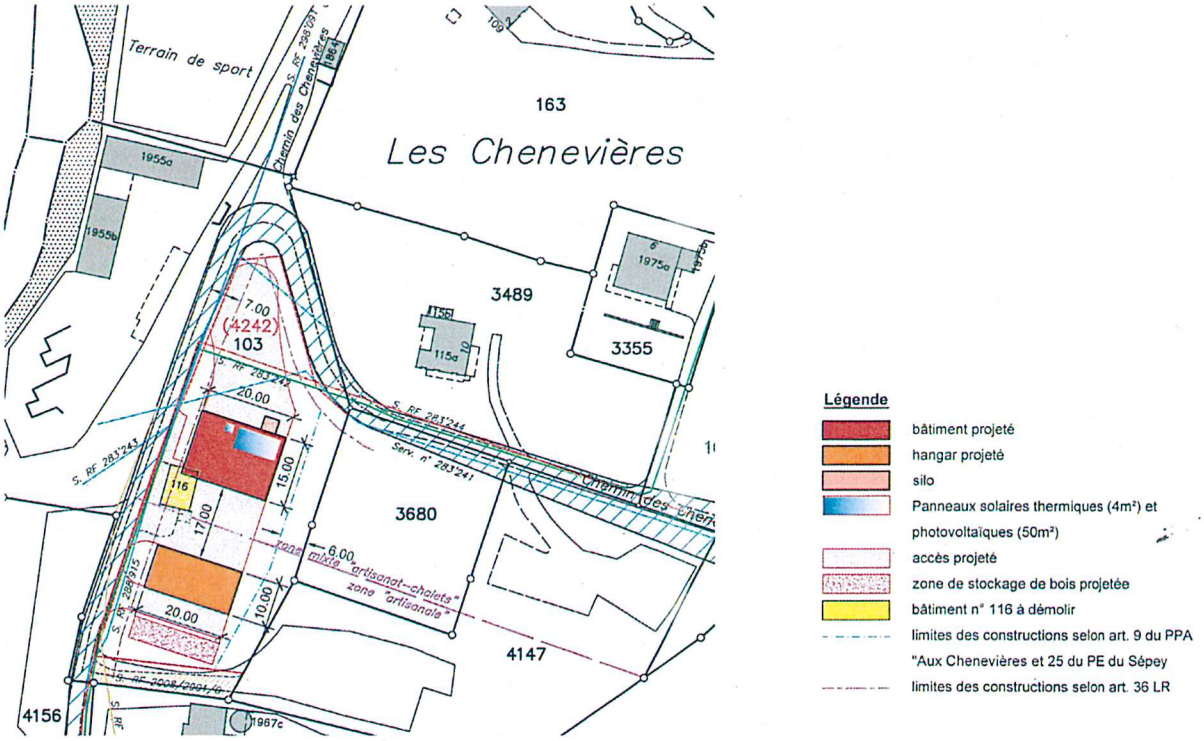
La Municipalité a dès lors proposé, sous réserve de la décision de l'autorité législative, un terrain communal en zone artisanale au lieu-dit « Aux Chenevières » (voir plan ci-dessous).

L'assemblée générale a validé le projet lors de sa séance du 8 mai 2014.

Le projet, qui a été soumis à l'enquête publique du 26 août au 24 septembre 2015, comprend un bâtiment et un hangar de stockage. Le bâtiment ECA 116 sera démoli.

Les plaquettes stockées dans le hangar serviront, entre autres, à alimenter les bâtiments Les Colchiques, les collèges primaires et secondaires et la maison de commune.

Le permis de construire sera délivré une fois que la Municipalité sera en possession de toutes les autorisations requises par la législation.



4. Aspects financiers

La Municipalité a décidé de proposer au GFLO la constitution d'un DDP sans redevance annuelle pendant 30 ans. A l'échéance, de nouvelles conditions seront discutées.

Les constructions projetées ainsi que la démolition du bâtiment ECA 116 ne nécessiteront aucun investissement communal.

Tous les frais de l'acte, des opérations préliminaires et accessoires et les émoluments du registre foncier seront à la charge du superficiaire. Ce dernier assumera également les frais de géomètre pour établissement du dossier de mutation, frais de bornage y compris.

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

Vu le préavis municipal no 6/2015 du 10 septembre 2015,

Ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,

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

DECIDE

- **d'autoriser la Municipalité à constituer, en faveur du Groupement forestier Leysin - Les Ormonts, un droit de superficie distinct et permanent aux conditions mentionnées dans le projet d'acte notarié.**

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic

Annie Oguey

La Secrétaire

Isabelle Mermod Gross

Annexe : Projet d'acte de constitution de droit de superficie distinct et permanent

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 29 septembre 2015

Déléguée municipale : Mme Annie Oguey, Syndic

Projet du 7 octobre 2014/VA / mis à jour les 7 septembre 2015 et 1er octobre 2015

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par devant VERONIQUE ANSERMOZ, notaire à Aigle, ----------

---------- se présentent : ----------

D'une part : ----------

La **Commune d'Ormont-Dessous**, ----------

ici représentée par sa Municipalité au nom de laquelle interviennent **Annie Oguey**, Syndic, domiciliée à 1863 Le Sépey, et **Isabelle Mermod Gross**, Secrétaire municipale, domiciliée à 1854 Leysin, ----------

lesquelles justifient de leurs pouvoirs par la production d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal du vingt-sept octobre deux mil quinze autorisant la présente constitution de servitude, pièce qui demeurera ci-annexée, ----------

ci-après nommée : « **Le superficiant** ». ----------

Et d'autre part : ----------

Groupement forestier Leysin – Les Ormonts, association de droit public avec siège à Ormont-Dessous, ----------

ici représenté par Marie-José Julmi, présidente, domicilié à 1854 Leysin, et par ……., domicilié à ……., titulaires de la signature collective à deux ainsi que le notaire instrumentant s'en est assuré, ----------

ci-après nommé : « le superficiaire ». ----------

Chapitre I : EXPOSE PREALABLE

La Commune d'Ormont-Dessous est propriétaire du bien-fonds désigné comme suit au Registre foncier, soit : ----------

Description de l'immeuble	
Commune politique	10 Ormont-Dessous
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	103
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 15023 67957 53
Surface	10'899 m², numérisé,

Mutation	17.12.2009 001-2009/5139/0 Rectification de limite de nature 22.04.2010 001-2010/1687/0 Immatriculation 10.12.2010 001-2010/5403/0 Division de bien-fonds - 1388 m2 à p. 4156, - 7419 m2 à p. 169, + 3588 m2 de p. 169	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2003	
Désignation de la situation	Aux Chenevières	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 372 m² Champ, pré, pâturage, 9'728 m² Forêt, 799 m²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 309 m², N° d'assurance: 1955 Bâtiment, 63 m², N° d'assurance: 116	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	18'000.00	RG96 (18.01.2011)

Propriété

Propriété individuelle
Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey

Mention

19.01.2011 001-2011/228/0	Mensuration en cours ID.001-2011/000379	

Servitudes

17.01.1977 001-264009	(C) Canalisation(s) collecteur d'égouts ID.001-1998/007542 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey	
09.01.1981 001-283241	(C) Passage public à pied et pour tous véhicules ID.001-1998/007544 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey	
09.01.1981 001-283242	(C) Canalisation(s) d'eau et maintien de bornes hydrantes, vpj ID.001-1998/007545 en faveur de Société de l'eau du Sépey, Ormont-Dessous	
09.01.1981 001-283243	(C) Canalisation(s) d'eau de surface ID.001-1998/007549 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey	
09.01.1981 001-283244	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1998/007550 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey	
26.03.1982 001-288915	(C) Passage de câble électrique ID.001-1998/007837 en faveur de Romande Energie SA, Morges (IDE : CHE-105.952.948)	10.12.2010 001-2010/5403/0
04.04.1984 001-298091	(C) Canalisation(s) électriques souterraines ID.001-1998/006794 en faveur de Romande Energie SA, Morges (IDE : CHE-105.952.948)	30.06.2003 001-2003/2460/6
11.06.1987 001-314027	(C) Canalisation(s) quelconques ID.001-1998/007838 en faveur de B-F Ormont-Dessous 10/3680	10.12.2010 001-2010/5403/0
12.05.1989 001-325550	(C) Canalisation(s) téléphonique ID.001-1998/007582 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen	26.02.2010 001-2010/795/0
16.03.1990 001-330841	(C) Canalisation(s) téléphonique ID.001-1998/006860 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen	26.02.2010 001-2010/795/0
29.07.2008 001-2008/2901/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.001-2008/001086 en faveur de B-F Ormont-Dessous 10/4147	10.12.2010 001-2010/5403/0
10.12.2010 001-2010/5404/0	(C) Passage public à pied et pour tous véhicules ID.001-2011/000113 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey	

Charge foncière

Aucune

Annotation

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

Droit de gage immobilier

Aucun

* * * *

Autres restrictions : ----------

Sont réservées les restrictions de droit public ou privé à la propriété qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier. Il s'agit notamment des restrictions découlant de plans d'alignements en vigueur dans la Commune d'Ormont-Dessous, de la réglementation en matière de construction, des normes de protection de l'environne-

ment, du code rural et foncier, de la loi sur les routes et d'autres semblables, restrictions dont les parties déclarent avoir bonne et suffisante connaissance. Elles déchargent le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard. ----------

Chapitre II : CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Conformément aux articles six cent septante-cinq et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil, la Commune d'Ormont-Dessous déclare constituer en faveur du Groupement Forestier Leysin – Les Ormonts, qui accepte la servitude personnelle suivante : ----------

Nature du droit : **DROIT DE SUPERFICIE**. ----------

Bénéficiaire : **Groupement Forestier Leysin – Les Ormonts,** ci-après désigné **« le superficiaire »**. ----------

Bien-fonds grevé : Le bien-fonds feuillet **103 d'Ormont-Dessous** désigné ci-devant, propriété de la Commune d'Ormont-Dessous, ci-après désigné « **la superficiante** ». ---

Surface grevée : 2'957 m2 (deux mille neuf cent cinquante-sept mètres carrés), soit le bâtiment numéro 116 ECA d'une surface de soixante-trois mètres carrés (63 m2) d'emprise au sol ainsi que la surface en nature de champ, pré, pâturage de deux mille huit cent nonante-quatre mètres carrés (2'894 m2) conformément aux plan et tabelle de mutation dressés par l'ingénieur HES / géomètre officiel Etienne Borloz, à 1865 Les Diablerets, en date du vingt-deux août deux mil quatorze. ----------

Les parties signent en cet instant le dossier de mutation précité, dont elles ont eu connaissance par le notaire et qu'elles approuvent, dossier qui sera produit au Registre foncier à l'appui de la réquisition en inscription du présent acte. ----------

Durée de la servitude : **trente (30) ans** à compter dès son inscription au Registre foncier. ----------

Cessibilité : La servitude est en principe cessible. ----------

Chapitre III : IMMATRICULATION COMME DROIT DISTINCT ET PERMANENT

La présente servitude ayant les caractéristiques d'un droit distinct et permanent au sens de l'article sept cent septante-neuf, alinéa trois (art. 779, al.3) du Code civil et les conditions de l'article vingt-deux de l'Ordonnance sur le Registre foncier étant remplies, les comparants requièrent du Conservateur du Registre foncier l'immatriculation comme immeuble, au sens de l'article neuf cent quarante-trois, alinéa un, chiffre deux (art. 943, al.1, ch.2) du Code civil, de la servitude personnelle ici constituée. ----------

Cette immatriculation est requise comme suit : ----------

Description de l'immeuble	
Commune politique	10 Ormont-Dessous

Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	(4242)
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	
Surface	2'957 m², numérisé,
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	3
Désignation de la situation	Aux Chenevières
Couverture du sol	Bâtiment(s), 63 m² Champ, pré, pâturage, 2'894 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 63 m², N° d'assurance : 116
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	
Propriété	
Propriété individuelle	
Groupement Forestier Leysin – Les Ormonts	
Mention	
19.01.2011 001-2011/228/0	Mensuration en cours ID.001-2011/000379

* * * *

RANG : ----------

La présente servitude prend rang après celles figurant à ce jour au Registre foncier grevant le bien-fonds feuillet 103 d'Ormont-Dessous selon relation intervenue aux termes de l'exposé préliminaire. ----------

Chapitre IV : CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE FONCIERE

Les parties conviennent de constituer la servitude foncière suivante : ----------

Passage à pied et pour tous véhicules : ----------

Fonds dominant : L'immeuble feuillet (4242) d'Ormont-Dessous. ----------

Fonds servant : L'immeuble feuillet 103 d'Ormont-Dessous. ----------

E x e r c i c e : ----------

Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré en ..... sur le plan de servitudes dressé par ....., en date du ..... deux mil quatorze, plan dont les parties ont eu connaissance par le notaire, approuvé et signé d'elles et qui demeurera ci-annexé. ----------

Ce passage sera aménagé aux frais du fonds dominant. Ce dernier assumera de même tous les frais d'entretien et de remise en état du passage. ----------

Cette servitude est constituée pour une durée illimitée. ----------

Elle est concédée à titre gratuit. ----------

Chapitre V : CONDITIONS DU DROIT DISTINCT ET PERMANENT

Ce droit distinct et permanent de superficie est concédé aux conditions suivantes : --

1. Objet du droit : ----------

Le superficiaire s'engage à démolir le bâtiment numéro 116 ECA et à construire en ses lieu et place, à ses frais et sous sa seule responsabilité, sur la surface du droit de superficie, un bâtiment et un hangar de stockage conforme au permis de construire à délivrer

par la Commune d'Ormont-Dessous. ----------

Il est ici précisé que le bâtiment numéro 116 ECA devra être démoli, aux frais du superficiaire. ----------

Le superficiaire assumera seul les frais de construction des bâtiments et leurs installations. Il supportera seul, dès la mise en chantier des bâtiments envisagés, toutes primes d'assurances y relatives. Le superficiaire prendra ensuite à sa charge les frais d'exploitation et les obligations de propriétaire de ses constructions. Tous les investissements relatifs aux constructions et installations, leur assainissement et leur transformation seront supportés par le superficiaire. ----------

Le superficiaire ne pourra pas modifier ou compléter la construction, y compris les aménagements extérieurs, sans l'assentiment préalable de la propriétaire du sol et à des conditions à définir d'entente entre eux. Les prescriptions de droit public fédéral, cantonal ou communal demeurent réservées, notamment celles sur la police des constructions et l'aménagement du territoire et d'autres semblables. ----------

2. Infrastructures : ----------

Les constructions projetées sur le droit de superficie objet du présent acte ne nécessiteront aucun investissement communal. ----------

3. Durée : ----------

Le présent droit de superficie est concédé pour une durée de trente (30) ans dès son inscription au Registre foncier. ----------

Il s'éteindra à l'échéance de ce délai, sauf renouvellement à de nouvelles conditions, notamment financières, à convenir entre parties. ----------

4. Redevance - Gratuité : ----------

Aucune redevance annuelle n'est due à la propriétaire du sol en relation avec le présent droit distinct et permanent de superficie. ----------

Pour le surplus, le présent droit distinct et permanent de superficie est concédé à titre gratuit. ----------

5. Coût de construction et des impenses : ----------

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, le coût réel des constructions et des parties intégrantes dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, ainsi que le coût des impenses d'amélioration effectuées ultérieurement avec l'accord du superficiant. ----------

En vertu de l'article six cent quarante-deux alinéa deux du Code civil, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées. ----------

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien. ----------

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant, et par conséquent, ne seront pas prises en compte dans le coût de construction, ni dans les impenses d'améliorations. ----------

6. <u>Obligations du superficiaire</u> : ----------

Durant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage : ----------

a) à ne pas changer l'affectation des futures constructions et des installations objets du droit de superficie, sous réserve de l'accord préalable et écrit du superficiant ; ----------

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de constructions imposées par les dispositions légales ; ----------

c) à maintenir le bâtiment et les parties intégrantes en parfait état d'entretien et à conserver les abords extérieurs en parfait état d'ordre et de propreté ; ----------

d) à faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers devant consentir à ces reprises ; ----------

e) à exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat ; ----------

f) à veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, ---------

g) à s'acquitter régulièrement et aux temps prescrits des intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; --

h) à s'acquitter des contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférant au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; ----------

i) à amortir les dettes relatives aux constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; ----------

j) à disposer d'une couverture d'assurances suffisante en matière de responsabilité civile. ----------

k) à conclure tous les contrats d'assurances nécessaires à la couverture de ses risques de propriétaire d'immeuble ; et ----------

l) à ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. ----------

7. Retour de la construction : ----------

7.1. Retour ordinaire : ----------

Si, à l'expiration de la convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. ----------

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité calculée à dires d'expert désigné d'un commun accord : elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des constructions. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après. ----------

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et d'obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq devant. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière ». ----------

7.2. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public : ----------

Si une ou des constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. ----------

7.3. Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : ----------

En cas de violation grave, suivie ou répétée, par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous article six ci-devant, le superficiant pourra, après vains avertissements et mises en demeure par notification recommandée, 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 au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil. ----------

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité équitable au sens de l'article sept cent septante neuf, lettre g), du Code civil pour la reprise des constructions. Cette indemnité ne pourra pas être supérieure au coût initial des constructions et augmenté des impenses d'amélioration (article cinq ci-devant). ----------

Cette indemnité sera fixée par un expert nommé d'entente entre les deux parties. En cas de désaccord sur le nom de l'expert ou sur l'indemnité fixée par l'expert, le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après désignera l'expert ou fixera l'indemnité. ----------

8. <u>Cessibilité ou transfert du droit de superficie</u> : ----------

Le droit de superficie est en principe cessible. ----------

Le superficiant devra être informé, par écrit, de toute cession ou location projetée du droit de superficie par le superficiaire ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de trois mois dès réception de l'avis : ----------

a) si le cessionnaire n'est pas solvable, ----------

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 des présentes, et ----------

d) si le cessionnaire change l'affectation du droit de superficie. ----------

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou location, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. ----------

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. ----------

9. <u>Droit de préemption légal</u> : ----------

Le droit de préemption prévu à l'article six cent huitante-deux (art. 682) du Code civil est maintenu. ----------

10. <u>Entrée en jouissance et prise de possession</u> : ----------

L'entrée en jouissance et la prise de possession avec transfert au superficiaire des profits, risques et charges de l'immeuble objet du présent droit de superficie auront lieu au jour du dépôt du présent acte au Registre foncier, soit après que le superficiaire disposera d'un permis de construire définitif et exécutoire et qu'aucune voie de recours ne restera ouverte quant à la construction projetée et mentionnée sous chiffre 1, ci-devant. ----------

11. <u>Contributions diverses</u> : ----------

Dès l'entrée en jouissance et la prise de possession, le superficiaire supportera tous les impôts, taxes et contributions de droit public périodiques frappant le présent droit distinct et permanent de superficie. ----------

12. <u>Abonnements – Assurances</u> : ----------

Dès la prise de possession, le superficiaire assumera, à totale décharge et libération du superficiant : ----------

- les éventuels abonnements aux services publics divers conclus quant à l'utilisation du bâtiment numéro 116 ECA ; et ----------

- la police numéro 116 de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, à Lausanne. Le transfert au nom du superficiaire de cette police d'assurance incendie sera effectué par l'intermédiaire du Registre foncier. ----------

La Commune d'Ormont-Dessous déclare que le bâtiment numéro 116 ECA n'est intéressé à aucun autre contrat d'assurance conclu auprès de compagnies privées pour la couverture de ses autres risques de propriétaire d'immeuble. ----------

13. Etat : ----------

L'immeuble objet du présent droit de superficie advient au superficiaire dans son état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et au sujet duquel il ne formule aucune réserve, avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires de droit au sens du Code civil, pour les surfaces et limites révélées par le dossier de géomètre, sans recours contre la propriétaire du sol. ----------

14. Exclusion de garantie : ----------

L'immeuble objet du présent droit de superficie est transféré tel qu'examiné et accepté par le superficiaire sans aucune garantie quant aux éventuels défauts actuels ou futurs, quelle que soit l'importance de ceux-ci. Le superficiaire confirme avoir été informé par le notaire instrumentant sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie et ne formule à son sujet aucune remarque quelconque. ----------

15. Installations électriques : ----------

Le bâtiment numéro 116 ECA ne comprend aucune installation électrique. ----------

16. Servitudes - Mention : ----------

Le superficiaire déclare avoir bonne et suffisante connaissance des textes et conditions d'exercice des servitudes intéressant le bien-fonds feuillet 103 d'Ormont-Dessous pour avoir déjà reçu du notaire instrumentant photocopies des pièces justificatives de chacune d'elles. Il s'oblige à leur respect. ----------

Par ailleurs, le superficiaire déclare avoir bonne et suffisante connaissance du sens et de la portée de la mention « mensuration en cours » et dispense le notaire d'en faire ici une relation de détail. ----------

17. Promesse de servitudes : ----------

Le superficiant s'oblige envers le superficiaire à lui concéder toutes servitudes que la construction envisagée sur le présent droit distinct et permanent de superficie pourrait rendre nécessaire. Il pourra en être ainsi des servitudes permettant le raccordement du futur bâtiment aux services publics usuels (eau, eaux claires, eaux usées, électricité, téléphone et caetera) et autres divers. ----------

Toutes ces servitudes à constituer le seront à titre gratuit. Elles ne donneront lieu, quel qu'en soit le nombre, au versement d'aucune indemnité. ----------

18. Bail : ----------

Le superficiant garantit et déclare, sous sa seule et exclusive responsabilité, que

l'immeuble objet du présent droit distinct et permanent de superficie est libre de tout bail à loyer, de tout prêt à usage et de tout droit d'occupation à un titre quelconque. ----------

Le bâtiment numéro 116 ECA ne comprenant aucun logement, le présent acte n'est ainsi pas soumis à autorisation au sens de la loi vaudoise du onze décembre mil neuf cent huitante-neuf concernant l'aliénation d'appartements loués (article 2 de ladite loi). ----------

19. Clause d'arbitrage : ----------

Tous les litiges relatifs au présent droit de superficie seront soumis à un Tribunal arbitral. Le for du tribunal arbitral se situera à Ormont-Dessous. Le Tribunal arbitral sera composé de trois arbitres. Chacune des parties nommera un arbitre. Les deux arbitres nommés désigneront le troisième. Le collège des trois arbitres nommera son Président. Seul le recours prévu à l'article trois cent huitante-neuf du Code de procédure civile pour les motifs énumérés à l'article trois cent nonante-trois dudit code sera ouvert. ----------

20. Procès civil - Convention : ----------

Le superficiant certifie qu'à ce jour, il n'est engagé dans aucun litige de voisinage, ni dans aucune procédure judiciaire ou administrative liée à la propriété ou à l'exploitation de la surface grevée du droit de superficie. Il garantit au superficiaire qu'il n'existe par ailleurs aucune convention distincte avec un tiers au sujet de ladite surface. ----------

21. LFAIE : ----------

Le Groupement forestier Leysin – Les Ormonts n'est pas assujetti aux dispositions de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, s'agissant d'une association de droit public au sens des articles 44a de la loi forestière du 19 juin 1996 et 51a à m de son règlement d'application du 8 mars 2006. ----------

Chapitre VII : DROIT DE REMERE

Le Groupement forestier Leysin – Les Ormonts concède à la Commune d'Ormont-Dessous qui accepte, un droit de réméré grevant la parcelle faisant l'objet du droit de superficie constitué ci-dessus, feuillet (4242) de la Commune d'Ormont-Dessous. ----------

Exercice : ----------

Le droit de réméré ne pourra s'exercer que si les constructions n'ont pas débuté sur le droit distinct et permanent de superficie d'ici au **trente-et-un décembre deux mil dix-huit**. ---

Les constructions seront réputées commencées si les fondations et travaux de maçonnerie ont atteint au moins le niveau du sol à la partie inférieure du ou des bâtiments. ----------

En cas d'exercice du droit de réméré par la Commune bénéficiaire, cette dernière versera au superficiaire un prix symbolique d'un franc (fr. 1.--). ----------

Le présent droit est convenu pour une durée de dix ans à compter dès ce jour. Il pourra être radié aux frais du superficiaire dès mise en exploitation de ses constructions. ---------

Le superficiaire s'engage à donner suite à toute requête en exécution du droit de réméré sur première demande de la bénéficiaire. Cette dernière devra mettre en demeure le superficiaire par lettre recommandée avec un mois de préavis. ----------

La Commune d'Ormont-Dessous consent d'ores et déjà à postposer ses droits résultant de dite annotation à tous emprunts que le superficiaire pourrait souscrire à charge du droit de superficie constitué ci-dessus, feuillet (4242) de la Commune d'Ormont-Dessous, en vue du financement du coût de construction, sans restriction ni réserve. Les présentes emportent procuration ici conférée au Groupement forestier Leysin – Les Ormonts pour requérir seul toutes postpositions que les circonstances pourraient rendre nécessaires. ----------

Chapitre VIII : DIVERS

1. Frais : ----------

Tous les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires et les émoluments du Registre foncier sont à la charge du superficiaire, lequel devra provisionner ces frais en mains du notaire instrumentant au jour du transfert de propriété. ----------

Ce dernier assumera également les frais de géomètre pour établissement du dossier de mutation, frais de bornage y compris. ----------

Le Groupement forestier Leysin – Les Ormonts sollicite une exonération de tout droit de mutation, au sens de l'article trois lettre a bis de la loi vaudoise du vingt-sept février mil neuf cent soixante-trois concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations. ----------

De même, la Commune d'Ormont-Dessous est exonérée de l'impôt sur les gains immobiliers conformément à l'article soixante-deux lettre a) de la loi vaudoise du quatre juillet deux mil sur les impôts directs cantonaux. ----------

2. Condition : ----------

Le présent acte est subordonné à la délivrance d'un permis de construire définitif et exécutoire, tous délais de recours étant échus, permettant au superficiaire la construction des ouvrages objets du droit distinct et permanent de superficie. ----------

La non-réalisation de cette condition d'ici au trente juin deux mil seize entraînerait caducité du présent contrat, les parties étant déliées de leurs engagements réciproques sans indemnité ni dédit à verser de part et d'autre, étant toutefois précisé que tous les frais engagés par le superficiaire resteraient à sa charge exclusive, sans aucune participation financière quelconque de la part de la Commune d'Ormont-Dessous. ----------

3. Dépôt tardif : ----------

Le présent acte sera déposé au Registre foncier dans les quatorze jours à compter dès la délivrance du permis de construire réservé. ----------

Les comparants donnent ici mandat au notaire soussigné de constater la réalisation

de la condition mentionnée sous chiffre 2 ci-devant et de requérir sous sa seule signature l'inscription du présent acte au Registre foncier. ----------

REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER : ----------

- Servitude personnelle : Droit de superficie en faveur du Groupement Forestier Leysin – Les Ormonts, à charge du feuillet 103 d'Ormont-Dessous, d'une durée de 30 ans. ------

- Immatriculation du droit de superficie comme droit distinct et permanent à charge du feuillet 103 d'Ormont-Dessous pour une durée de 30 ans. Propriétaire du DDP feuillet (4242) d'Ormont-Dessous : Groupement Forestier Leysin – Les Ormonts. ----------

- Servitude foncière : Passage à pied et pour tous véhicules, en faveur du feuillet (4242) d'Ormont-Dessous et à charge du feuillet 103 d'Ormont-Dessous. ----------

- Annotation : clauses spéciales concernant la fixation de l'indemnité en cas de retour des constructions. ----------

- Dépôt tardif. ----------

DONT ACTE

lu par le notaire en présence des comparants qui, séance tenante, l'approuvent puis le signent avec le notaire à Aigle, en l'Etude, le