MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 11 novembre 2011

PREAVIS N° 349/2011

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie, parcelles 163 et 164, « Aux Chenevières », Le Sépey, en faveur de la coopérative d'utilité publique « Cité Derrière »

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le Conseil communal a été informé, par le biais des préavis 299/2008 *« Achat des parcelles 163 et 164 sises Aux Chenevières, Le Sépey »*, 305/2009 *« Crédit pour l'étude d'un projet de bâtiments d'habitation Aux Chenevières, Le Sépey – Principes pour la création d'une société coopérative d'habitation »* et 327/2010 *« Demande de crédit pour l'étude d'un plan partiel d'affectation Aux Chenevières II, Le Sépey »*, de l'évolution du projet de bâtiments d'habitation et de l'intention de la Municipalité de mettre à disposition d'une société coopérative les surfaces nécessaires.

Le préavis 344/2011 « Adoption du plan partiel d'affectation Aux Chenevières II et son règlement », soumis à votre approbation, donne des compléments d'information sur le projet.

2. 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 à la société coopérative Cité Derrière pour une durée de septante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

La réunion des parcelles 163 et 164 étant conseillée préalablement à la signature d'un DDP, un bureau de géomètres a été mandaté à cet effet.

3. Information sur le superficiaire

La société coopérative Cité Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité Derrière n°18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixée comme but : « L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative ». Son but est de construire des logements à prix coûtant, en location ou en PPE, des logements pour étudiants ainsi que des logements protégés.

La société est composée de 920 membres soit : des locataires, des entreprises du bâtiment et des représentants des communes sur le territoire desquelles les immeubles sont érigés.

Elle possède à ce jour 1'173 logements construits avec l'aide des pouvoirs publics.

4. Projet du superficiaire

Pour autant que le permis de construire lui soit accordé, la société coopérative Cité Derrière a pour principal objectif de construire sur cette surface trois bâtiments affectés à une vingtaine de logements à loyers abordables. La Municipalité a demandé que l'acte notarié stipule que ces logements seront destinés à la location, et en premier lieu à des résidences principales.

La Municipalité a déjà eu l'occasion de prendre connaissance du projet qui s'intègre bien sur ces parcelles et qui fera l'objet d'une mise à l'enquête une fois l'acte de DDP signé. En effet, ce sera bien la Coopérative Cité Derrière et non la Commune qui sera porteuse du projet.

5. Aspects financiers

Comme vous pouvez le lire à l'article 9 « redevance » du projet d'acte, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5% de la valeur du terrain arrêtée à Fr. 440'000.-. Ce montant comprend les frais engagés suite à l'adoption des préavis 299/2008, 305/2009 et 327/2010. Le détail des engagements financiers est à disposition de la commission chargée de l'étude du préavis.

Pour tenir compte de la zone d'utilité publique et de la viabilité du projet, le taux de la rente du droit de superficie sera réduit durant les 5 premières années à 2,5%.

6. Conclusion

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 349/2011 du 11 novembre 2011,

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 de la société coopérative « Coopérative Cité Derrière », un droit distinct et permanent de superficie 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	La Secrétaire
Annie Oguey	Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 novembre 2011

Déléguée municipale : Mme Annie Oguey, Syndic

Annexe : Projet d'acte de constitution du DDP

8032/349-2011

Etude **Ioanna Coveris** - Docteur en Droit - **Notaire**
Avenue d'Ouchy 76 - 1000 Lausanne 6 Ouchy
Projet 1/bl – 10 novembre 2011

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT IOANNA COVERIS, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de Vaud, ----------

comparaissent : ----------

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

au nom de la COMMUNE DE D'ORMONT-DESSOUS, ----------

son Syndic, Annie Oguey, domiciliée à Le Sépey, Commune d'Ormont-Dessous, et sa Secrétaire municipale, Isabelle Mermod Gross, domiciliée à …, qui l'engagent valablement conformément à la Loi vaudoise sur les Communes, ----------

agissant en vertu d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal d'Ormont-Dessous, daté du … deux mille onze, produit pour demeurer ci-annexé (pièce 1). ----------

ci-après nommée "le superficiant "; ----------

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

au nom de "Coopérative Cité Derrière", société coopérative dont le siège est à Lausanne, ----------

Philippe Diesbach, originaire de Wünnewil-Flamatt (Fribourg), domicilié à Pully, en vertu de procuration datée du … deux mille …, légalisée, dont une copie vidimée est produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2), ----------

ci-après nommée "le superficiaire". ----------

I. EXPOSE PREALABLE ----------

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

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire des [1]parcelles 163 et 164 de la Commune d'Ormont-Dessous, désignées ci-après au Registre foncier d'Aigle :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	10 Ormont-Dessous
Numéro d'immeuble:	**163**
Adresse(s):	Aux Chenevières
Autre(s) plan(s):	
No plan:	3
Surface:	4'826m2,
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 4'735m2
Bâtiment(s):	Habitation et rural, No ECA 109, 91m2
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 198'000.00, 2001, 06.10.2010
Observation(s):	

Propriété

Propriété individuelle

Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey 06.03.2009 2009/787/0, Achat

Mentions

19.01.2011 2011/228/0 Mensuration en cours, ID.2011/000379

Servitudes

08.12.1989 329322 C Canalisation(s) téléphonique, ID.1998/006859
En faveur de: Société anonyme Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen 26.02.2010 2010/795/0

12.05.1989 325550 C Canalisation(s) téléphonique, ID.1998/007582
En faveur de: Société anonyme Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen 26.02.2010 2010/795/0

Charges foncières

Aucune

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

Aucune

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Aucun

[1] Une réunion de ces 2 parcelles est conseillée, préalablement à la signature du DDP.

Etat descriptif de l'immeuble	
Commune:	10 Ormont-Dessous
Numéro d'immeuble:	**164**
Adresse(s):	Aux Chenevières
Autre(s) plan(s):	
No plan:	3
Surface:	753m2, -
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 753m2
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 22'000.00, RG 96, 06.10.2010
Observation(s):	
Propriété	
Propriété individuelle	
Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey 06.03.2009 2009/787/0, Achat	
Mentions	
19.01.2011 2011/228/0	Mensuration en cours, ID.2011/000379
Servitudes	
Aucune	
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Aucune	
Exercices des droits	(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
Voir registre foncier	
Gages immobiliers	
Aucun	

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. ----------

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire trois bâtiments de logements adaptés, avec …, avec tous les aménagements nécessaires, intérieurs et extérieurs. ----------

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition des parcelles 163 et 164 de la Commune d'Ormont-Dessous, d'une surface totale de cinq mille

cinq cent septante-neuf mètres carrés (5'579 m2), sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. ----------

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ----------

Article 1 - Constitution de servitude de superficie----------

Le superficiant constitue en faveur de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", à Lausanne, qui accepte, un droit de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. ----------

Cette servitude grève les parcelles 163 et 164 de la Commune d'Ormont-Dessous susdésignées dans leur intégralité. ----------

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable, sous chiffre un point trois (1.3). ----------

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier ----------

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier d'Aigle, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. --

Article 3 – Durée ----------

Le droit de superficie est accordé pour une durée de **septante ans** dès la date d'inscription au Registre foncier. ----------

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

Article 4 - Construction autorisée ----------

Le superficiaire s'engage à construire les bâtiments mentionnés dans l'exposé préalable, sous chiffre un point trois (1.3), conformément au permis de construire numéro … délivré par la Commune d'Ormont-Dessous en date du … deux mille …. ----------

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.----------

Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité des fonds grevés du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. ----------

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique. ----------

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. ----------

Article 5 - Coût de la construction et impenses d'amélioration----------

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. ----------

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (642) du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction ne soit détériorée ou altérée. ----------

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, 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 prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. ----------

Article 6 - Obligations du superficiaire ----------

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant ; ----------

b) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; ----------

c) ne pas interrompre durablement l'occupation des bâtiments objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; ----------

d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article neuf (9) ci-après; -----

e) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; ----------

f) 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 ;----------

g) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article seize (16) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à une autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des parts

sociales du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location d'une part importante du droit de superficie ;----------

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

i) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile;----------

j) les logements devront être destinés à la location, et en premier lieu à des résidences principales. ----------

Article 7 - 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 du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. ----------

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire----------

En cas de violation grave ou réitérée, par le superficiaire, des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article six (6), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise 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 suisse. ----------

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée : ----------

- de dix pour cent (10 %) à titre de pénalité ; ----------

- d'une moins-value de vétusté de zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. ----------

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

Le superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize (16) ci-après. ----------

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. ----------

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article. ----------

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) ci-après. ----------

Article 9 – Redevance ----------

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtée à quatre cent quarante mille francs (CHF 440'000.--) ; la redevance annuelle s'élève ainsi à vingt-deux mille francs (CHF 22'000.--) ; elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers locataires. ----------

Pour tenir compte de la zone d'utilité publique et de la viabilité du projet, le taux de la rente du droit de superficie sera réduit durant les cinq premières années à deux virgule cinq pour cent (2,5 %), représentant ainsi une redevance annuelle de onze mille francs (CHF 11'000.-). ----------

La redevance sera due semestriellement, les premier janvier et premier juillet, la première fois prorata temporis. Un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance. ----------

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

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la sixième année, à savoir soixante-six mille francs (CHF 66'000.--), afin de garantir le paiement de la redevance (article 779i CC). ----------

Article 10 - Entrée en possession ----------

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

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connue du superficiaire. ----------

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. ----------

Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de la construction du bâtiment et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire. ----------

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie. ----------

Article 11 – Sites contaminés ----------

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de la parcelle ... susdésignée, ni de la zone où elle se situe, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. ----------

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge du superficiaire, demeurent réservées les dispositions de droit public (LPE, OSITE et OTD). ---

Article 12 – Radon ----------

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-quatre, le superficiant confirme qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une quelconque exposition au radon de la parcelle ... susdésignée et qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée, ce que le superficiaire accepte sans réserve. --

Les parties sont rendues attentives par le notaire soussigné que le site internet www.ch-radon.ch, tenu par l'Office fédéral de la santé publique, les renseignera sur les risques en radon dans chaque commune de Suisse. ----------

Article 13 - Servitudes à constituer ----------

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et à ses rapports avec les tiers et la Commune d'Ormont-Dessous. ----------

Article 14 - Responsabilité du superficiaire----------

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.----------

Il répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse.----------

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.----------

Article 15 - Retour des constructions à l'échéance du droit ----------

Si, à l'expiration de la présente 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'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. ----------

En contrepartie, le superficiant versera une indemnité au superficiaire, calculée comme il suit : ----------

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra

compte de la vétusté et de l'obsolescence du bâtiment. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur; ----------

- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de vingt pour cent (20 %). ----------

Il est précisé au surplus que l'indemnité ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5) précité. ----------

Article 16 - Cession, transmission ou transfert économique du droit----------

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.----------

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

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

a) si le bénéficiaire 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. ----------

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (20) du présent acte 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.----------

Article 17 - Droit de contrôle ----------

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.----------

Article 18 - Contributions diverses ----------

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur le bâtiment seront à la charge du superficiaire. ----------

Article 19 - Rapports de voisinage ----------

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne la parcelle grevée.----------

Article 20 - Clause d'arbitrage et for----------

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat

suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante. ----------

Le for est à Ormont-Dessous.----------

Article 21 - Annotation de clauses spéciales ----------

Les clauses mentionnées sous articles trois, sept, huit et quinze (3, 7, 8 et 15) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.----------

Article 22 - Modifications éventuelles de la loi ----------

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée : ----------

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ;----------

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.----------

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.-----

Article 23 - Autres dispositions ----------

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle.----------

Article 24 – Frais----------

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution de l'hypothèque légale, des émoluments du Registre foncier, des éventuels droits de mutation ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière. ----------

Compte tenu du fait que la "Coopérative Cité Derrière" est une coopérative d'utilité publique, ses représentants requièrent l'exonération des droits de mutation. --------

Article 26 - Lex Koller ----------

Au sujet de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", le notaire Ioanna Coveris soussigné, en application des articles quatre et six de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et l'article dix-huit alinéa deux de l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE), certifie que des personnes de nationalité suisse, avec ou sans domicile en Suisse, ou titulaires d'un permis de type "C" ou "B" CE/AELE avec domicile légal et effectif en Suisse : ----------

— détiennent la totalité du capital social; ----------

— sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70%; ----------

— constituent la totalité des membres du Conseil d'administration. ----------

Le représentant de la société, Philippe Diesbach, déclare ne pas agir à titre fiduciaire pour une personne physique ou morale ayant son domicile à l'étranger. ----------

Réquisitions pour le Registre foncier d'Aigle : ----------

1. Servitude de droit de superficie en faveur de "Coopérative Cité Derrière", à Lausanne, durée septante ans (70 ans). ----------

2. Annotation : immatriculation à titre de droit distinct et permanent. ----------

3. Annotations : clauses spéciales relatives au droit de retour des constructions (articles sept, huit et quinze (7, 8 et 15) du présent acte). ----------

4. Hypothèque légale en faveur de la Commune d'Ormont-Dessous du capital de soixante-six mille francs (CHF 66'000.--) (garantie de la rente, 779i CC).----------

DONT ACTE, ----------

lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le … deux mille …. ----------