



**Municipalité
Servion**

Servion, le 22 avril 2016

Au Conseil communal
1077 Servion

Préavis municipal no 02-2016

Concernant

- **La signature d'un acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie pour les parcelles n° 61 et n° 643, propriétés de la Commune de Servion, en faveur de l'Association scolaire intercommunale du Jorat (ASIJ).**
-

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le 18 juin 2013, après de nombreuses années de pourparlers avec les anciens propriétaires, la Commune de Servion est devenue propriétaire de la parcelle n° 643 dans le but d'y construire un collège intercommunal. Cette acquisition a été ratifiée par le Conseil communal, dans sa séance du 3 septembre 2012 sur la base du préavis n° 18-2012.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 02 mai au 31 mai 2015 et a soulevé plusieurs oppositions. La plupart ont été levées par les opposants eux-mêmes après avoir obtenu les renseignements et les garanties qu'ils attendaient. Les cinq oppositions restantes ont été levées par la Municipalité le 20 novembre 2015, date de l'octroi du permis de construire. Le 18 décembre suivant, l'un de ces opposants a déposé un recours auprès de la CDAP contre la décision de la Municipalité du 20 novembre 2015. Le tribunal cantonal s'est alors prononcé en grevant le permis de construire d'un effet suspensif, donc d'une interdiction de construire.

Ce recours a finalement été retiré le 14 avril 2016, par le recourant, ce qui a mis fin à la procédure. Plus rien n'entrave désormais les travaux qui devraient démarrer le mardi 17 mai 2016.

Motifs du préavis

Le projet mis à l'enquête par l'ASIJ prévoit la construction de :

- d'un bâtiment scolaire avec salle de gymnastique VD3 et UAPE/APEMS, sur quatre niveaux, sous-sol compris,
- l'aménagement de 22 places de parc extérieures,
- l'aménagement d'installations sportives extérieures et de préaux ouverts et couverts.

Ces réalisations sont prévues sur les parcelles communales :

- n° 61 - propriété de la Commune depuis le 24 décembre 1991
- n° 643 - acquise par la Commune le 18 juin 2013 dans l'intention d'y réaliser ces constructions

Ces deux parcelles resteront propriétés de la Commune de Servion et les constructions prévues requièrent la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'ASIJ.

Implications financières

Cet acte notarié, qui est annexé et fait partie intégrante de ce préavis, s'étendra sur une durée de cent ans et pourra être reconduit à son échéance par les successeurs en place en 2116.

Il prévoit une rente en faveur de la Commune de Servion qui, basée sur la pratique en la matière, a été fixée à un montant annuel de Fr. 23'000.-. Elle sera versée le 1^{er} janvier de chaque année. Pour 2016, la 1^{ère} annuité sera calculée au prorata temporis depuis la date d'inscription au Registre foncier.

Ce montant représente pour les cent ans d'engagement, la somme de deux millions trois cent mille francs au minimum (*l'indexation prévue tous les 5 ans pourra en effet influencer cette somme à la hausse mais en aucun cas à la baisse*).

La délégation de compétence municipale, accordée par le Conseil communal dans sa séance du 20 février 2012, autorise la Municipalité à engager la Commune pour un montant ne dépassant pas Fr. 50'000.- ; la Municipalité demande dès lors au Conseil communal d'entériner la signature de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie.

Relevons que l'ensemble des frais engendrés par la constitution de cet acte sera entièrement pris en charge par l'ASIJ.

Remarques

Nous relevons que l'ASIJ et la Municipalité ont volontairement retenu la signature de cet acte tant que l'assurance de pouvoir construire le projet prévu n'était pas garantie, ceci bien entendu afin d'éviter tous frais inutiles.

Conclusions

Sur la base des éléments énoncés ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le conseil communal de Servion

- vu le préavis municipal no 02-2016,
- entendu le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de cet objet,
- entendu le rapport de la commission des finances,
- considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide:

- de ratifier la signature par la Municipalité de Servion d'un acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie sur les parcelles n° 61 et 634, propriétés de la Commune de Servion, en faveur de l'Association scolaire intercommunale du Jorat (ASIJ), pour une durée de cent ans incluant le versement d'une rente minimale en faveur de la Commune de Servion d'un montant annuel de Fr. 23'000.00, afin de permettre la réalisation d'un collège intercommunal et de différentes installations qui y sont liées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Cédric Matthey



La Secrétaire

Claudine Burri-Monney

Ce préavis a été adopté en séance de Municipalité le 25 avril 2016.

**Municipaux responsables : Monique Ries, Municipale en charge des domaines communaux
Cédric Matthey, Syndic et Municipal des finances**

Annexe faisant partie du préavis : acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie en faveur de l'ASIJ

**ACTE CONSTITUTIF
DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT
DE SUPERFICIE**

DEVANT **YVAN LEUPIN**, notaire à Vevey pour le canton de Vaud, _____

se présentent, _____

d'une part, _____

la **COMMUNE DE SERVION**, ci-après nommée « le superficiant » et ici représentée par son Syndic, Cédric Matthey et sa Secrétaire municipale, Claudine Burri-Monney, lesquels agissent en vertu des pouvoirs qui leurs sont conférés par la Loi sur les Communes et

dont une copie certifiée conforme est ci-annexée, _____

d'autre part, _____

l'Association scolaire intercommunale du Jorat, association de communes au sens de la Loi sur les communes du Canton de Vaud, non inscrite au Registre du Commerce, dont le siège est à Mézières, ici représentée par Etienne Cherpillod et Fabienne Blanc, respectivement président du Comité de direction et secrétaire de cette association de commune, qu'ils engagent par leur signature collective à deux en vertu de l'article 21 des statuts et du procès-verbal du 28 août 2013, dont une copie certifiée conforme est annexée à la minute. _____

Les comparants sont convenus de ce qui suit. _____

I.- EXPOSE PREALABLE

1.- La Commune de Servion est propriétaire des immeubles suivants. _____

Description de l'immeuble	
Commune politique	298 Servion
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	643
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 64458 39202 45
Surface	7'564 m ² , numérique
Mutation	18.06.2013 009-2013/1908/0 Division de bien-fonds (+ 7564 m2 de P. 65)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	6
Désignation de la situation	Chemin du Centre
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 7'564 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucune
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 2013 (01.05.2014)

Propriété	
Propriété individuelle	
Servion la Commune, Servion	18.06.2013 009-2013/1910/0 Achat

Mentions	
Aucune	

Servitudes	
05.01.1935 011-59965	(C) Canalisation(s) d'eau et droits accessoires ID.011-2003/002537 en faveur de DDP Servion 298/247
01.05.1987 011-66909	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2004/001344 en faveur de Association intercommunale de distribution d'eau de Servion, Ferlens, Essertes, Ferlens
18.06.2013 009-2013/1908/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.009-2013/001243

Description de l'immeuble	
Commune politique	298 Servion
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	61
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 38528 34583 82
Surface	187 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	6
Désignation de la situation	Aux Gollies
Couverture du sol	Place-jardin, 187 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucune
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	55'000.00 1993

Propriété	
Propriété individuelle	
Servion la Commune, Servion	24.12.1991 011-73371 Achat

II.- CONSTITUTION D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

1.- OBJET DU DROIT

Les comparants conviennent de constituer un _____

DROIT DE SUPERFICIE

sous la forme d'un droit distinct et permanent qui sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier, conformément à l'article 779 alinéa 3 du Code civil suisse. _____

Fonds servant : Les immeubles feuillets 643 et 61 de la Commune de Servion, désignés ci-dessus. _____

Bénéficiaires : Association scolaire intercommunale du Jorat. _____

Exercice : Le droit de superficie s'exerce sur la surface totale des fonds servants. _____

2.- IMMATRICULATION

Les comparants requièrent l'immatriculation du présent droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier sous le feuillet 4015 du cadastre de la Commune de Servion. _____

3.- CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Ce droit permet les constructions suivantes : _____

- La création d'un bâtiment scolaire avec salle de gymnastique VD3 et UAPE/APEMS, sur quatre niveaux, sous-sol compris, _____
- L'aménagement de 22 places de parc extérieures, _____
- L'aménagement d'installations sportives extérieures et de préaux ouverts et couverts. _____

4.- DUREE

Le présent droit distinct et permanent de superficie est constitué pour une durée de 100 ans, dès son inscription au Registre foncier. _____

Les comparants ou leurs ayants droit pourront convenir d'une prolongation dans les formes prévues pour la constitution de ce droit. Si une telle demande émane du superficiaire, elle devra être adressée au superficiant cinq ans avant l'échéance du présent droit, le superficiant s'engageant alors à se prononcer dans un délai d'une année. _____

5.- DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire a les obligations suivantes : _____

- ériger les constructions conformes au permis de construire numéro 07/2015 du 20 novembre 2015 dont les comparants déclarent avoir parfaite connaissance, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous sa responsabilité, à ses frais et dans les règles de l'art, _____

- ne pas changer l'affectation des constructions sans l'accord du superficiant, _____

- payer ponctuellement la redevance mentionnée à l'article 9 ci-après,

- ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie, ni une propriété par étages. _____

- entretenir régulièrement les constructions, dans les règles de l'art, _____

- payer ponctuellement la redevance prévue ci-après, _____

- supporter la responsabilité de tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter des constructions projetées, conformément à l'article 58 du Code des obligations, _____

- acquitter tous impôts, taxes et contributions publiques uniques ou périodiques dus à raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurances et finances d'abonnements, _____

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

6.- CESSIBILITE

Le présent droit distinct et permanent de superficie est expressément convenu cessible et transmissible par voie d'opération relevant de la loi sur les fusions, scission, transformation et transfert de patrimoine (LFus) et de la Loi vaudoise sur les Communes. _____

Les conditions de cessibilité sont les suivantes. _____

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

Le superficiant sera informé, préalablement et par écrit, de tout projet de cession. Il ne pourra s'opposer à la cession ou au transfert, dans un délai de trois mois dès réception de l'avis, que dans l'une et/ou l'autre des ~~trois~~ hypothèses suivantes. _____

1.- Le cessionnaire n'est pas solvable. _____

2.- Le cessionnaire ne reprend pas les obligations personnelles souscrites par le superficiaire dans le présent acte. _____

3.- Le cessionnaire n'est pas une entité publique et n'a pas l'intention de poursuivre l'exploitation d'un établissement scolaire public. _____

7.- SUPPRESSION DU DROIT DE PREEMPTION LEGAL

Les comparants conviennent de supprimer le droit de préemption légal du superficiaire, conformément à l'article 681b alinéa 1 du Code civil suisse.

Cette suppression sera annotée au Registre foncier. _____

8.- RETOUR ANTICIPE

Les comparants se réfèrent aux articles 779f à 779g du Code civil suisse si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles. _____

9.- RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

Le présent droit de superficie est octroyé contre le versement d'une rente annuelle de superficie de CHF 23'000.- (vingt-trois mille francs), à verser le 1^{er} janvier de chaque année, la première fois le

La première annuité sera calculée au *prorata* depuis la date d'inscription au Registre foncier du présent droit distinct et permanent de superficie. _____

La rente annuelle précitée est valable pour une durée initiale de 5 ans. Par la suite, elle sera indexée tous les 5 ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation mais ne saurait être inférieure à CHF 23'000.- (vingt-trois mille francs). _____

10.- EXTINCTION DU DROIT

A défaut d'entente entre parties à l'échéance du droit, le droit distinct et permanent de superficie s'éteindra d'office et les bâtiments, ouvrages et installations feront retour au superficiant ou à ses successeurs dans la propriété du dit fonds, dont ils deviendront parties intégrantes. _____

11.- INDEMNITE POUR LE RETOUR DES CONSTRUCTIONS

A l'extinction du droit, le retour des constructions donnera lieu à une indemnité basée sur la valeur des constructions, laquelle sera fixée à dire d'experts et tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments, ouvrages et installations. Il est ici précisé que les installations mobilières entreprises par le superficiaire ne feront l'objet d'aucune indemnité.

En cas de retour anticipé suite à une violation d'obligations par le superficiaire, le superficiant aura droit à une indemnité basée sur la valeur des constructions, laquelle sera fixée à dire d'experts. Cette indemnité sera toutefois amputée d'un montant de 10% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1% par an.

Dans les deux cas ci-dessus, les experts seront désignés d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiant ou, en cas de désaccord persistant, par le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble

En cas d'expropriation due à un intérêt public préalablement et légalement constaté, l'indemnité sera fixée conformément à la loi vaudoise sur l'expropriation.

Dans tous les cas, le superficiant déclare d'ores et déjà renoncer à exiger le rétablissement de l'état primitif du bien-fonds à l'échéance du droit.

III.- DIVERS

Election de for

Les comparants font élection de for attributif de compétence au greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

En application des articles 4 et 6 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et de l'article 18 alinéa 2 de l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE), le notaire soussigné certifie que des personnes de nationalité suisse, avec ou sans domicile en Suisse, ou titulaires de permis C ou CE/AELE avec domicile légal et effectif en Suisse :

- constituent la totalité des membres de l'association,
- constituent la totalité des membres du comité de direction,
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70%.

Les membres du comité de direction certifient l'exactitude de ce qui précède et déclarent que ni l'association, ni ses membres n'agissent à titre fiduciaire pour des personnes à l'étranger au sens de la loi précitée. _____

IV.- FRAIS – IMPOTS

Les frais de notaire, géomètre et Registre foncier, de même que les éventuels droits de mutation afférents au présent acte seront supportés par le superficiaire. _____

Il est ici toutefois précisé que le superficiaire est exonéré des droits de mutation, conformément à l'article 3, alinéa 1, lettre abis) et c) de la loi vaudoise concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations. _____

V.- DELAI DE DEPOT

Les comparants mandatent le notaire soussigné de déposer le présent acte au Registre foncier dans les quatorze jours dès réception de la décision du conseil communal autorisant la constitution du présent droit de superficie. _____

VI.- REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER

- 1.- Inscription d'un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 100 ans, à compter de la date d'inscription au journal, _____
- 2.- Immatriculation dudit droit en qualité d'immeuble, _____
- 3.- Annotation de la suppression du droit de préemption légal du superficiaire. _____

DONT ACTE, lu en présence des comparants qui l'approuvent et le signent séance tenante, ainsi que le notaire, _____

à **SERVION**, le **VINGT-SIX AVRIL DEUX MILLE SEIZE**. _____

