

CLAUDE PAQUIER
DR EN DROIT-NOTAIRE
AVENUE DU TIR-FEDERAL 4
1022 CHAVANNES-PRES-RENENS

Projet du 1^{er} septembre 2017/CPB/jl

RADIATION A TERME DE DROIT DE SUPERFICIE

Par devant Claude **Paquier**, notaire pour le Canton de Vaud, avec Etude
à Chavannes-près-Renens, _____

--- se présentent : ---

d'une part : _____

Commune d'Ecublens (Vaud), _____

(ci-après nommée "le superficiant"), _____

au nom de laquelle agissent Monsieur Christian Maeder, Syndic, domicilié
à Ecublens (Vaud), et Monsieur Pascal Besson, Secrétaire municipal, domicilié à Lutry, .

lesquels engagent valablement ladite Commune par leur signature
collective et produisent, pour justifier leurs pouvoirs, une copie certifiée conforme de
l'extrait du procès-verbal du Conseil communal d'Ecublens (Vaud), séance du 4
novembre 2016, pièce qui demeurera annexée au présent acte ; _____

d'autre part : _____

Afiro, association dont le siège est à Ecublens (Vaud), numéro
d'identification des entreprises (IDE) CHE-105.764.269, _____

(ci-après nommée : "le superficiaire"), _____

ici représentée par Monsieur Jacky Lampo, domicilié à Vuarrens et Monsieur Rinaldo Costantini, domicilié à L'Abbaye, respectivement président du comité et directeur de dite association, qu'ils engagent valablement par leur signature collective à deux. _____

Les comparants exposent préalablement, ès qualités, ce qui suit : _____

A. Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, le superficiant est propriétaire de la parcelle 56 d'Ecublens ci-après désignée : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	168 Ecublens
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	56
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 77458 90383 94
Surface	6'774 m ² , numérique
Mutation	04.07.2011 010-2011/2287/0 Cadastration Nos 769 a et b ECA; attribution No 1709 ECA 06.11.2012 007-2012/5685/0 Modification du plan 22.05.2013 007-2013/2546/0 Expropriation , au DP : 651 m2, à P. 2459 : 5130 m2

Autre(s) plan(s):

No plan:	19
Désignation de la situation	Chemin de Champ-Colomb 13/15
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1640 m ² Jardin, 5'134 m ²

Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, 1211 m ² , N° d'assurance: 769a
-------------------------	--

Bâtiment industriel, N°
d'assurance: 769b
(souterrain)
Bâtiment scolaire, 410 m²,
N° d'assurance: 1536
Surface totale 455 m²
(sur plusieurs immeubles)
Bâtiment, 19 m², N°
d'assurance: 1709

Mention de la mensuration officielle

Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	248'000.00	2013 (14.10.2014)

Propriété

Propriété individuelle	
Ecublens la Commune, Ecublens	30.06.1982 010-204862 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

12.02.1945 010-146607	(D) Canalisation(s) quelconques ID.010-2000/000602 à la charge de B-F Ecublens 168/57 à la charge de B-F Ecublens 168/58 à la charge de B-F Ecublens 168/2459
16.05.1955 010-146900	(C) Usage de local pour établissement d'une sous-station électrique de transformation ID.010-2000/000610 en faveur de Ecublens la Commune, Ecublens
30.06.1982 010-204863	(C) DDP Superficie, jusqu'au 29.06.2032 ID.010-1999/000016 en faveur de DDP Ecublens 168/449 en faveur de DDP Ecublens 168/1586
22.01.1999 010-99/164	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.010-2000/000611 en faveur de DDP Ecublens 168/449

22.01.1999 010-99/164	en faveur de DDP Ecublens 168/1586 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.010-2000/000611 à la charge de DDP Ecublens 168/449 à la charge de DDP Ecublens 168/1586
22.01.1999 010-99/165	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.010-2000/000615 en faveur de DDP Ecublens 168/1586

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

30.06.1982 010-204864

Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du
droit de superficie ID.010-1999/000470**Exercices des droits**

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

B. Dite parcelle 56 d'Ecublens (Vaud) est notamment grevée de la
servitude suivante : _____

Numéro 010-204863 / ID 010-1999/000016. Superficie en faveur de
l'immeuble 449 d'Ecublens, propriété du superficiaire, immeuble ci-après désigné : _____

Description de l'immeuble

Commune politique	168 Ecublens	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	449	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 96958 34576 50	
DDP	30.06.1982 010-204863	(D) DDP Superficie, jusqu'au 29.06.2032 ID.010-1999/000016 à la charge de B-F Ecublens 168/56
Surface	3'506 m ² , numérique	
Mutation	04.07.2011 010-2011/2287/0 Cadastration Nos 769a et b ECA 22.05.2013 007-2013/2546/0 Expropriation , au DP : 91 m ²	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	19	
Part de surface grevée	Ecublens 168/56 3506 m ²	
Désignation de la situation	Chemin de Champ Colomb 13	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1230 m ² Jardin, 2'276 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 19 m ² , N° d'assurance: 1709 Bâtiment industriel, N° d'assurance: 769b Surface totale 31 m ² (souterrain) Bâtiment, 1211 m ² , N° d'assurance: 769a	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	3'975'000.00	2013 (14.10.2014)

PropriétéPropriété individuelle
Afiro, Ecublens

22.01.1999 010-99/0166 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

12.02.1945 010-146607	(D) Canalisation(s) quelconques ID.010-2000/000602 à la charge de B-F Ecublens 168/57 à la charge de B-F Ecublens 168/58 à la charge de B-F Ecublens 168/2459
16.05.1955 010-146900	(C) Usage de local pour établissement d'une sous-station électrique de transformation ID.010-2000/000610 en faveur de Ecublens la Commune, Ecublens
22.01.1999 010-99/164	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.010-2000/000611 en faveur de B-F Ecublens 168/56 en faveur de DDP Ecublens 168/1586
22.01.1999 010-99/164	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.010-2000/000611 à la charge de B-F Ecublens 168/56 à la charge de DDP Ecublens 168/1586
22.01.1999 010-99/165	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.010-2000/000615 en faveur de DDP Ecublens 168/1586

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

30.06.1982 010-204864

Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.010-1999/000470

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

30.06.1982 010-204865

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.010-1999/000527, Droit de gage individuel

C. Cette servitude, qui est cessible, a une durée limitée au 29 juin 2032.

D. La rente annuelle actuelle due par le superficiaire, en ce qui concerne le feuillet 449 d'Ecublens) est actuellement de fr.17'530.— (dix-sept mille cinq cent trente francs)._____

E. Le superficiaire souhaite construire de nouveaux bâtiments sur la parcelle voisine 2'459 d'Ecublens, propriété de la Commune d'Ecublens. En conséquence, une nouvelle servitude de superficie a été octroyée à Afiro, par acte de "Constitution à terme de droit de superficie distinct et permanent, d'hypothèque légale et de servitudes" signé sous numéro précédent des minutes du notaire soussigné. Cet acte est subordonné à la réalisation de plusieurs conditions, dont celle de l'obtention des autorisations définitives et exécutoires de construire des nouveaux bâtiments. _____

Dès lors, le droit de superficie susmentionné immatriculé sous numéro 449 d'Ecublens sera radié. Toutefois, cette radiation n'interviendra pas simultanément à l'inscription du nouveau droit de superficie au Registre foncier, mais ultérieurement, le superficiaire devant pouvoir exploiter les bâtiments actuels jusqu'à l'achèvement des

travaux de construction et à la fin du déménagement de ses activités sur le nouveau site. _____

Cela exposé, les comparants sont convenus, ès qualités, de ce qui suit : —

Radiation à terme de servitude _____

Afiro renonce à terme à la servitude numéro 010-204863 (ID.010.1999/000016) - ce bien évidemment seulement en tant qu'elle concerne le feuillet 449 d'Ecublens (et non le feuillet 1586 d'Ecublens) - grevant la parcelle 56 d'Ecublens, propriété actuellement de la Commune d'Ecublens, superficiant. _____

La présente renonciation à servitude (radiation partielle, ce seulement en tant qu'elle concerne le feuillet 449 d'Ecublens, au Registre foncier) est conclue aux clauses et conditions suivantes : _____

1. Aucune construction, bâtiment et installations annexes objet de la servitude, ne feront retour au superficiant. _____

En effet, le superficiant devra procéder, par ses soins et à ses frais, à la remise en état de la zone grevée par la servitude, qui devra être restituée pour pouvoir être affecté à l'agriculture. _____

Les parties savent que la parcelle 56 d'Ecublens est inscrite au registre cantonal des sites pollués et connaissent les mesures qui devront être prises entièrement par les soins et aux frais du superficiaire. _____

2. L'objet de la servitude fera retour au superficiant avec ses parties intégrantes et ses accessoires, dans son état spécifié sous chiffre 1, libre de tous autres droits préférables de tiers. _____

En rapport/complément avec la radiation partielle, ce seulement en tant qu'elle concerne le feuillet 449 d'Ecublens (et non le feuillet 1586 d'Ecublens), au Registre foncier de la servitude numéro 010-204863 (ID.010.1999/000016) grevant la parcelle 56 d'Ecublens, il sera procédé à une épuration de droits et charges comme suit : _____

- la servitude numéro ID.010-2000/602 (Droit) Canalisation(s) doit être modifiée, le feuillet 449 d'Ecublens devant être radié des fonds dominants ; _____

- la servitude numéro ID.010-2000/610 (Charge) Usage de local pour l'établissement d'une sous-station électrique devra être radiée (tant en ce qui concerne

le feuillet 449 d'Ecublens que l'immeuble 56 d'Ecublens), l'accord de la bénéficiaire (Commune d'Ecublens), résultant des présentes ; _____

- la servitude numéro ID.010-2000/611 (Droit et Charge) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques doit être modifiée, le feuillet 449 d'Ecublens devant être radié aussi bien à titre de fonds dominant que de fonds servant, sans qu'il en résulte d'aggravation, et étant précisé que, conformément à ce qui figure dans l'exercice de ladite servitude, la parcelle 56 d'Ecublens pourra effectivement exercer son droit dès cette radiation opérée ; _____

- la servitude numéro ID.010-2000/615 (Charge) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées doit être modifiée, le feuillet 449 d'Ecublens devant être radié des fonds servants, sans qu'il n'en résulte d'aggravation. _____

3. L'entrée en jouissance et le transfert des profits et des charges de l'objet de la servitude interviendront avec effet au jour de la signature de la réquisition d'exécution. _____

4. Tous les charges et profits – tels que les éventuels impôts et contributions quelconques à la charge du superficiaire à raison de la servitude susrappelée, et rentes payées d'avance ou en retard (selon chiffre 5 ci-après), pour l'année au cours de laquelle la radiation de servitude interviendra – seront supportés par les parties, proportionnellement à leur temps de jouissance. A cet égard, le superficiaire établira, à ses frais et par ses soins, un décompte de "cession" dans les 60 jours à compter de la signature de la réquisition d'exécution. La partie débitrice aura un délai de 30 jours pour s'acquitter du montant dû, une fois l'exactitude du décompte reconnu. _____

5. S'agissant de la rente de droit de superficie se montant actuellement à fr.17'530.— (dix-sept mille cinq cent trente francs) par an, il est convenu que le superficiaire sera dispensé de son versement dès le jour où la rente de droit de superficie pour la nouvelle servitude constituée sur la parcelle voisine 2'459 d'Ecublens (voir lettre E de l'exposé préalable) sera due, un calcul prorata temporis devant être effectué de manière à ce que le superficiaire ne paye pas deux rentes pour une même période, sous réserve du chiffre 16 ci-dessous. _____

6. L'objet de la servitude continuera d'être assuré jusqu'au jour de la radiation de la servitude par les frais et aux soins du superficiaire, à tout le moins en ce qui concerne l'assurance responsabilité civile du propriétaire, d'autres assurances

pouvant être résiliées préalablement en fonction de la démolition des bâtiments et de la remise en état de la parcelle. _____

Toute omission à sa charge, le superficiaire remettra au superficiant, d'ici au jour de l'exécution des présentes, en original ou copie, tout contrat d'assurance privée relatif à l'immeuble objet des présentes. _____

7. Aucun objet mobilier n'est compris dans la présente transaction. _____

Le superficiaire devra libérer les extérieurs de tout bien mobilier quelconque. Pour le cas où nonobstant l'engagement qui précède certains biens se trouveraient encore sur l'immeuble objet des présentes, la propriété en est d'ores et déjà cédée, avec effet au jour de l'exécution des présentes, au superficiant, qui pourra librement procéder à leur débarras par ses soins, mais aux frais du superficiaire. _____

8. Conformément au chiffre 2 ci-dessus, aucun contrat de bail ne devra être en vigueur lors de l'exécution des présentes, le superficiaire s'engageant à ne conclure aucun contrat portant sur l'occupation ou l'utilisation de tout ou partie de l'assiette de la servitude avec des tiers jusqu'au prédit jour, sauf accord exprès et écrit du superficiant. _____

9. Le superficiaire certifie n'être engagé dans aucun procès civil ou pénal ou litige administratif et qu'il ne fait l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de l'objet de la servitude. _____

10. Aucune indemnisation quelconque n'est due au superficiaire par le superficiant à raison de la radiation anticipée de la présente servitude. _____

11. Lors de l'exécution des présentes, l'immeuble 449 d'Ecublens sera libre de tout gage immobilier, le superficiaire ayant préalablement dégrevé, par ses soins et à ses frais dit immeuble. _____

12. Le superficiaire garantit qu'aucune hypothèque légale ne sera inscrite au Registre foncier d'ici au jour de la radiation. Si tel n'était pas le cas, il devrait indemniser le superficiant de tout dommage que celui-ci pourrait subir de ce fait. _____

Le superficiant renonce à exiger du superficiaire toute autre garantie spéciale sur ce point. _____

13. Jusqu'à sa radiation, les droits et obligations des parties découlant de la servitude du droit de superficie demeurent inchangés, dans toute la mesure où des accords y dérogeant ne découleraient pas expressément des présentes. _____

14. Le superficiaient s'engage à n'entreprendre aucune démarche entravant le départ du superficiaire. _____

15. Les présents engagements sont subordonnés à la réalisation des conditions (suspensives) suivantes : _____

a) Les parties réservent la signature de la réquisition d'exécution de l'acte de "Constitution à terme de droit de superficie distinct et permanent, d'hypothèque légale et de servitudes" mentionné sous lettre E de l'exposé préalable et l'inscription au Registre foncier de la nouvelle servitude de droit de superficie qui en découle. _____

b) Les parties réservent également le déménagement de ses activités par le superficiaire dans les nouveaux bâtiments construits sur la parcelle voisine, déménagement qui devra être opéré dès l'achèvement des travaux, mais au plus tard dans les 36 mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire. -

c) Les parties réservent enfin, dès le déménagement de ses activités par le superficiaire dans les nouveaux bâtiments construits sur la parcelle voisine, effectué, la remise en état de la parcelle grevée, conformément au chiffre 1 ci-dessus. Cette remise en état devra être terminée au plus tard 180 jours dès le déménagement susmentionné terminé, cas de force majeure réservés. _____

Les parties s'engagent chacune pour ce qui la concerne à procéder sans délai ni interruption aux formalités nécessaires à la réalisation de ces conditions. _____

S'agissant des conditions prévues sous lettres b) et c), le superficiaire s'engage à procéder aux formalités et démarches nécessaires avec diligence et sans interruption et à informer régulièrement le superficiaient du résultat et de l'avance de ses démarches. _____

Tous les frais inhérents à ces opérations et démarches, soit en particulier les frais de déménagement, y compris toute obtention de toute autorisation nécessaire, seront entièrement à la charge du superficiaire. _____

S'agissant des frais de remise en état, ils seront supportés en conformité du chiffre 1 ci-dessus. _____

Le superficiaire informera sans retard le notaire de la réalisation des conditions susmentionnées. _____

16. Pour le cas où l'une et/ou l'autre des conditions réservées à l'article précédent ne pourraient être réalisées, pour quelque cause que ce soit, dans les délais prescrits pour la réalisation de chacune d'elle, et dans tous les cas si elles n'étaient pas réalisées dans un délai de 180 jours après le déménagement des activités du

superficiaire, celui-ci sera tenu de payer au superficiant la rente de droit de superficie pour toute la durée du droit jusqu'au jour de l'inscription de sa radiation au journal au registre foncier, ce à première requête du superficiant et sans autre mise en demeure, selon les modalités et délais de paiement prévus dans l'exercice du droit de superficie, sous réserve du premier paiement qui devrait, cas échéant, porter sur tout arriéré de montant dû, eu égard aux modalités fixées sous chiffre 5 ci-dessus. _____

Dans tous les cas, le superficiant pourra requérir seul la radiation dudit droit (et l'épuration des droits mentionnée sous chiffre 2 ci-dessus) à compter du délai de 180 jours susmentionné, sans préjudice quant aux engagements du superficiaire en relation avec la remise en état. _____

17. Sous réserve de la réalisation des conditions réservées sous chiffre 16 ci-dessus, la signature de la réquisition d'exécution des présentes interviendra à la requête de la partie la plus diligente, en l'étude du notaire soussigné ou de tout associé ou successeur de celui-ci, dès la réalisation desdites conditions, cela moyennant convocation adressée à l'autre partie par lettre recommandée mise à la poste 30 jours à l'avance, étant ici réservé le dernier alinéa du chiffre précédent. _____

Dans tous les cas les présentes prendront fin au plus tard 360 jours après l'échéance de l'acte de "Constitution à terme de droit de superficie distinct et permanent et de servitudes" mentionné sous lettre E de l'exposé préalable. _____

18. Sous réserve des conditions susréservées, les présents engagements sont pris fermes, sans dédit possible, chacune des parties étant tenue de procéder à l'exécution du présent acte, aux conditions fixées dans celui-ci. _____

Aucune clause pénale autre que celle prévue sous chiffre 16 n'est convenue entre les parties. _____

19 Aucune indemnité quelconque n'étant versée, il ne sera dû aucun impôt sur le gain ou bénéfice immobilier. _____

20. Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais des présentes et ceux qui en découlent seront supportés par le superficiaire. _____

21. Le notaire soussigné atteste la copie certifiée conforme de l'extrait du procès-verbal du Conseil communal d'Ecublens (Vaud), séance du 4 novembre 2016, a été soumise par lui aux comparants, lesquels, ès qualités, certifient en avoir ainsi pris connaissance et déclarent les approuver dans leur entier et sans restriction aucune. —

22. Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation, de l'exécution ou l'inexécution des présentes, ainsi que, plus généralement dit, tous

ceux résultant de l'application du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres. Chaque partie désignera un arbitre, lesquels désigneront le troisième arbitre, qui aura qualité de président. _____

Le for est fixé à Ecublens (Vaud). _____

Le droit suisse est seul applicable. _____

Pour le surplus, les règles du Code de procédure civile suisse en matière d'arbitrage, en particulier les articles 353 et suivants, sont applicables. —

--- D O N T A C T E, ---

lu par le notaire aux comparants, qui, ès qualités, l'approuvent et le signent, avec lui, séance tenante, en l'Etude à Chavannes-près-Renens, le
deux mille dix-sept. _____