

**Projet du 30 août 2022/EC****p. 1 et 3 : à compléter en fonction de la date de signature****p. 4 et 8 : voir modifications et/ou compléments****DROIT DE SUPERFICIE**

Par devant **Elio Civitillo, notaire**, pour le Canton de Vaud,  
avec étude à Aubonne,  
comparaissent :

d'une part :

la constituante du

droit :

La **Commune de Gland**,  
représentée par sa syndique Christine Girod-Baumgartner à  
Gland et son secrétaire municipal **Julien Niklaus à \*\*\*\***  
qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux.

Autorisation produite :

Extrait certifié conforme du procès-verbal de la séance du  
Conseil communal de Gland du **\*\*\*\***, pièce ci-annexée.

et d'autre part :

la bénéficiaire du

droit :

**Pol Arena Gland Construction SA**, société anonyme dont le  
siège est à Gland, représentée par Antoine Descloux, à  
Ecuvillens (Fribourg) et Stéphane Python à Nyon (Vaud), tous  
deux administrateurs et qui l'engagent valablement par leur  
signature collective à deux.

**I.****Exposé :**

a) La Commune de Gland est propriétaire de l'immeuble suivant :

**Description de l'immeuble**

Commune politique	5721 Gland
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	91
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 67458 15883 35
Surface	28'246 m <sup>2</sup> , numérique

Mutation	29.04.2014 012-2014/2219/0 Cadastration 20.10.2016 012-2016/6002/0 MN95	
Autre(s) plan(s):	17, 18	
No plan:	12	
Désignation de la situation	Chemin de Montoly No 1 Chemin de Montoly No 3 Chemin de Montoly No 5 Chemin de Montoly No 9 Montoly	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 4094 m <sup>2</sup> Jardin, 16'907 m <sup>2</sup> Trottoir, place piétonnière, 33 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 7'212 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, N° d'assurance: 2299, 1627 m <sup>2</sup> Bâtiment public, N° d'assurance: 947, 1398 m <sup>2</sup> Bâtiment public, N° d'assurance: 1524, 942 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 1525, 111 m <sup>2</sup> Bâtiment, (station transformatrice "CFA"), N° d'assurance: 1334, 16 m <sup>2</sup>	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	760'000.00	2014 (27.05.2014)
<b>Propriété</b>		
Propriété individuelle		
Gland la Commune, Gland ,	18.12.1986 012-216882 Achat	
<b>Mention</b>		
Aucun(e)		
<b>Servitude</b>		
27.06.1975 012-188535	(C) Superficie avec droits accessoires ID.012- 2004/011725	
<b>Charge foncière</b>		
Aucun(e)		
<b>Annotation</b>		
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)		
Aucun(e)		
<b>Exercices des droits</b>		
selon le registre foncier		
<b>Droits de gage immobilier</b>		

Aucun(e)

---

- Note : Certaines restrictions de la propriété foncière ne sont pas mentionnées au registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui peuvent découler des dispositions sur la police des constructions et sur les rapports de voisinage.
- b) Les parties souhaitent constituer un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle 91 de Gland.
- Convention** : Ceci exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :
- I.**
- Servitude**
- personnelle** : Elles constituent une servitude personnelle de
- Intitulé** : **Superficie.**
- Plan et tableau de mutation** : Datés, signés des parties en cet instant et déposé en original au registre foncier à l'appui du présent acte.
- Auteur des plans** : HKD Géomatique Vaud SA à Nyon.
- Date des plans** : Le vingt et un (21) juin deux mille vingt-deux (2022).
- Bases légales** : Articles sept cent septante-neuf à sept cent septante-neuf I) du Code civil.
- Bénéficiaire** : Pol Arena Gland Construction SA.
- Fonds grevé** : Parcelle 91 de Gland.
- Assiette** : Cette servitude grèvera et s'exercera sur une surface de dix mille huit cent deux mètres carrés (10'802 m<sup>2</sup>), entourée de liseré rouge sur le plan spécial daté et signé des parties en cet instant.
- Durée** : Trente ans (30 ans) dès ce jour, soit jusqu'au deux mille cinquante-deux (2052).
- Immatriculation** : Le présent droit de superficie sera immatriculé au registre foncier à titre de droit distinct et permanent tel qu'il figure sur le tableau de mutation et portera le numéro d'immeuble 4'336 de Gland.
- Exercice du droit - destination des constructions** : Le présent droit de superficie est accordé dans le but de construire un complexe sportif comprenant :
- une patinoire couverte répondant aux normes en vigueur à ce jour et fixées par la Suisse Ice Hockey Federation (SIHF) pour

- des matchs de championnat (soit de type Olympic et dimensions de 56-60 mètres x 26-30 mètres), considérée achevée lorsqu'elle sera prête à être exploitée et utilisée;
- un espace répondant aux exigences édictées par la Fédération Suisse de tennis de table, destiné à accueillir six (6) tables de tennis de table, espace remis brut, chapes lissées, et qui sera équipé par la ou les sociétés utilisatrices;
  - un espace répondant aux exigences édictées par la Fédération Suisse de Pétanque, destiné à accueillir huit (8) pistes de jeu de boules, espace remis brut, chapes lissées, et qui sera équipé par la ou les sociétés utilisatrices;
  - tous les locaux annexes, connexes et de services, ainsi que les locaux et installations techniques nécessaires;
  - un parking extérieur aménagé de vingt-cinq (25) places au minimum, comprenant les zones de stationnement, de circulation et tous les services techniques nécessaires (évacuation des eaux pluviales par exemple), **le nombre de places final dépendant de l'étude de mobilité qui sera réalisée et déposée dans le cadre du permis de construire.**

Dès lors, et sur toute la surface d'emprise du droit de superficie, la superficiaire peut procéder à tous travaux de construction et d'aménagements nécessaires, ainsi qu'à l'entretien et au maintien des dites, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, notamment celles résultant de la loi sur la police des constructions et l'aménagement du territoire et du règlement communal sur la police des constructions.

Mobilité douce :

La Commune de Gland s'engage à favoriser la mobilité douce dans le cadre de l'accès à la patinoire et aux installations annexes, notamment par la création et/ou l'extension de lignes de transports publics ou de tout autre moyen de transport à bilan carbone nul ou positif.

Pour sa part, la superficiaire s'engage d'ores et déjà à permettre la construction d'une halte-abri sur l'emprise du droit de superficie et à permettre les aménagements et/ou passages nécessaires, de même qu'à créer les droits réels restreints qui en découlent.

Site pollué :

La superficiaire, soit la Commune de Gland, assumera tous les frais d'étude et de dépollution éventuelle du sol qui pourraient s'avérer nécessaires.

Rente:

1. Montant : Calculée sur la base de trois francs par mètre carré et par année (fr. 3.--/m2/an), les parties fixent le montant de la rente annuelle à la somme de  
**trente-deux mille quatre cent six francs (fr. 32'406.--)**
2. Exigibilité : La rente n'est due que dès le premier (1er) janvier de l'année qui suit la délivrance du permis d'exploiter.
3. Paiement : La rente est payable par trimestre d'avance, le premier de chaque mois trimestriel, la première fois le premier (1er) janvier suivant la délivrance du permis d'exploiter.
4. Indexation : La rente est indexée sur l'Indice suisse des Prix à la Consommation (IPC), la première fois pour la rente due à partir du premier (1er) janvier de la quatrième (4e) année qui suivra la délivrance du permis de construire, définitif et exécutoire, tous délais de recours étant échus.  
L'indice de base de référence sera celui en vigueur en décembre deux mille vingt (100 = IPC décembre 2020).
- Cession et transmissibilité: Le présent droit de superficie est cessible et transmissible, sous réserve de l'approbation préalable de la superficiante.
- Obligations du superficiaire : Pendant toute la durée du droit, le superficiaire doit :  
  - maintenir la destination des constructions telle que définie au paragraphe "Exercice du droit -destination des constructions" ci-dessus, sous réserve d'une approbation préalable et expresse de la superficiante;
  - entretenir convenablement les constructions et installations érigées, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie ;
  - à exploiter les installations selon les accords intervenus et les exigences fixées par la superficiante;
  - soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, tout transfert de propriété ou opération dont le résultat serait le transfert du pouvoir de disposition réel et/ou économique de l'immeuble, soit notamment le transfert de tout ou partie du capital actions de la société superficiaire;
  - soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, toute location ou sous-location totale ou partielle de la surface grevée.
- Approbation préalable : Pour les cas où elle est prévue, la superficiaire avertira la

superficiante, par lettre recommandée contre signature, de son intention.

Elle fournira les indications qui seront nécessaires à la détermination de la superficiante, selon les renseignements préalables qu'elle lui aura communiqués.

Celle-ci se déterminera dans un délai de trente jours dès la notification.

Elle pourra s'opposer valablement à l'opération envisagée si :

- la nouvelle affectation de tout ou partie des constructions ne correspond pas à ses souhaits ou volonté;
- les nouveaux bénéficiaires du droit sont insolvables ;
- les nouveaux bénéficiaires ou les locataires n'ont pas une activité conforme à celle prévue par la zone ;
- les nouveaux bénéficiaires ne reprennent pas toutes les obligations découlant des présentes.

Retour des constructions  
à l'échéance  
et indemnité :

Si à l'échéance, le droit de superficie n'est pas prolongé ou reconduit, la superficiante devra une indemnité égale au prix à PolArena (Gland) SA, lequel prix sera calculé et fixé comme suit :

- a. le prix de revient global (coût total des constructions) sera fixé contradictoirement entre la superficiante et la superficiaire, sur la base du décompte de construction établi par l'architecte de la construction et fera l'objet d'une convention signée par les deux parties à laquelle les justificatifs seront annexés;
- b. les cinq (5) premières années dès, cumulativement :
  - la signature de la convention arrêtant le prix
  - et
  - que la patinoire aura été achevée, soit prête à être exploitée et utilisée,
 ce dernier sera invariable;
- c. dès le premier jour de la sixième année, et ainsi de suite dès chaque premier jour des années subséquentes, le prix sera réduit linéairement de un point vingt-cinq pour cent par année (1.25%/an) entamée, étant précisé que l'année s'entend du premier janvier au trente et un décembre;
- d. si, dans l'intervalle, des travaux à plus-value étaient réalisés (soit ceux engendrant une modification de la valeur

d'assurance incendie), le coût des dits travaux arrêtés selon les règles fixées sous lettre a. ci-dessus sera ajouté au prix de revient global éventuellement amorti et fera l'objet d'une nouvelle convention fixant l'indemnité due.

Il est précisé que cette modification n'a pas d'incidence sur l'écoulement des cinq (5) premières années, ni sur l'application de l'amortissement linéaire mentionnés sous lettres b. et c. ci-dessus.

Le montant de la nouvelle indemnité sera donc déterminé sans interruption temporelle ni réinitialisation des périodes de calcul.

Cette indemnité sera payable au plus tard au jour de la radiation du droit de superficie, voire au jour de la cession du capital actions de la superficiaire par son/ses actionnaire(s) à la superficiante, si un accord dans ce sens devait intervenir. Dans ce dernier cas, l'indemnité serait limitée au montant comptabilisé aux titres de créances contre la société.

Radiation du droit :

Les comparants s'engagent d'ores et déjà à signer tous documents nécessaires à la radiation du droit au registre foncier.

Les frais de radiation et ceux qui en découlent seront à la charge de la Commune de Gland.

La radiation du droit ne pourra intervenir qu'une fois l'indemnité intégralement payée.

Retour anticipé  
des constructions :

1. Conditions :

Si la superficiaire excède gravement son droit réel ou ne respecte pas les obligations qui lui incombent aux termes des présentes, la superficiante pourra résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le présent droit de superficie, pour la fin d'une année civile.

La résiliation pourra également intervenir, sans aucun délai, si le superficiaire est l'objet d'une des procédures de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

2. Exercice :

En cas de résiliation, les obligations des parties seront les mêmes que celles prévues ci-dessus sous « Retour des constructions à l'échéance et indemnité ».

3. Radiation du droit :

Les comparantes s'engagent d'ores et déjà à signer tous documents nécessaires à la radiation du droit au registre foncier, moyennant que l'indemnité éventuellement due ait été

	intégralement payée.
Travaux et impenses :	<p>Afin de faciliter la fixation des indemnités prévues ci-dessus, la superficiaire fera connaître à la superficiante, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux et impenses à plus-values, à l'exclusion des frais d'entretien.</p> <p>Il en ira de même pour les travaux de réaménagement et de transformation ultérieurs.</p> <p>En revanche, les frais d'entretien ordinaires ne seront pas pris en compte.</p>
Droit de préemption légal :	Il s'exerce selon les dispositions de l'article six cent huitante-deux alinéa deux du Code civil.
Responsabilité du superficiaire :	<p>La superficiaire assume seule toutes les obligations et les responsabilités de droit privé découlant des constructions et aménagement à effectuer sur la surface grevée.</p> <p>Elle répond seule à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code civil.</p>
Droit de contrôle :	La superficiante pourra faire inspecter les lieux en tout temps. Elle avertira la superficiaire, par écrit, trois mois à l'avance au moins, l'inspection ayant lieu pendant les heures normales de travail.
Contributions :	Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions seront à la charge de la superficiaire.
Etat des droits et charges et équipements:	<p>La superficiante s'engage à constituer tous droits et créer toutes installations rendus nécessaires par l'exercice du droit de superficie, et ce, sous sa responsabilité et à ses frais, et notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fournir un point de raccordement électrique en limite de la surface grevée de <b>quatre cents (400)</b> ampères minimum;</li> <li>- installer des points de raccordements ou regards d'évacuation pour tous les services (eau potable, téléphone, télé-réseau, gaz, regards de raccordement aux eaux claires et usées notamment), le tout, dans un dimensionnement suffisant aux bâtiments et aménagements projetés.</li> </ul>

Pour sa part, la superficière s'engage à procéder à tous les travaux de constructions et travaux nécessaires, en respectant les dispositions en la matière, de même que toutes les normes, lois et règlements relatifs au bruit, aux droits de voisinage et les servitudes grevant la parcelle de base (qu'elles soient actives ou passives).

Prolongation-  
reconduction :

Les contractantes pourront convenir de la prolongation ou de la reconduction du droit en tout temps, pour une durée à déterminer.

## **II.**

### **Divers :**

Frais :

PolArena (Gland) SA supporte seule tous les frais des présentes et ceux qui en découlent, ainsi que tous impôts, taxes et frais annexes ou connexes.

Election de droit et  
de for :

Les parties conviennent que seul le droit suisse est applicable et que tous les litiges pouvant survenir entre elles au sujet de l'existence, la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent contrat ou de tout accord connexe, qu'il survienne avant ou après l'expiration du présent contrat, devront exclusivement être portés devant l'autorité ordinaire compétente ayant pouvoir de juridiction au lieu de situation de l'immeuble.

Inscriptions requises :

1. Servitude personnelle : Superficie en faveur de PolArena (Gland) SA (IDE-CHE- ), à Gland.
2. Immatriculation de la dite à titre de droit distinct et permanent.
3. Annotation : Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie.

Procuration :

Les comparantes donnent procuration au notaire soussigné, afin d'apporter au présent acte, aux expéditions et aux copies destinées à des registres officiels, toutes les corrections nécessaires à l'inscription, à la condition qu'elles en soient informés simultanément.

**Dont acte,**

lu par le notaire aux comparantes, qui l'approuvent et le signent, séance tenante, à **Gland, le**