

## Préavis municipal n° 10-2022 au Conseil communal de Cugy VD

**Préavis visant à approuver la constitution d'une part d'une servitude d'usufruit grevant la parcelle RF n° 87 de la commune de Cugy (Ferme du Verger) et d'autre part la prolongation de la durée du droit de superficie distinct et permanent (DDP) constitué sur la même parcelle en faveur de la Fondation de prévoyance Romande Energie en date du 27 septembre 2018 et à ratifier les actes notariés y relatifs conclus en date du 8 novembre 2021.**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal n° 10-2022 visant à approuver la constitution d'une part d'une servitude d'usufruit grevant la parcelle RF n° 87 de la commune de Cugy (Ferme du Verger) et d'autre part la prolongation de la durée du droit de superficie distinct et permanent (DDP) constitué sur la même parcelle en faveur de la Fondation de prévoyance Romande Energie en date 27 septembre 2018 et à ratifier les actes notariés y relatifs conclus en date du 8 novembre 2021

Le présent préavis se réfère et complète le préavis municipal n° 14-2018 du 27 septembre 2018 (Annexe 0), auquel il est intégralement fait référence dans le présent préavis, et vise plus spécifiquement à faire approuver et ratifier par le Conseil communal les termes et conditions, ainsi que la conclusion des actes notariés signés par les représentants autorisés de la Municipalité par-devant Me Rickli, notaire à Echallens, suivants :

- Constitution de droit de superficie distinct et permanent du 9 juillet 2019 ;
- Acte de modification de droit distinct et permanent de superficie conclu entre la Commune de Cugy et la Fondation de prévoyance Romande Energie en date du 8 novembre 2021 (Annexe II) ;
- Acte de constitution de servitude conclu entre la Commune de Cugy et la Fondation de prévoyance Romande Energie en date du 8 novembre 2021 (Annexe III).

La soumission du présent préavis au Conseil communal est rendue nécessaire en raison du fait que le Registre foncier a refusé, en date du 4 mars 2022 (Annexes IV), de donner suite aux réquisitions visant à faire inscrire les deux actes notariés susmentionnés au motif que :

- D'une part, le contenu ainsi que les conclusions du préavis n°14-2018 du 27 septembre, telles qu'approuvés par le Conseil communal en date du 27 septembre 2018, et ;
- D'autre part, l'autorisation générale d'acquérir et d'aliéner délivrée par le Conseil communal à la Municipalité (préavis n° 01-2021), celle-ci étant limitée à CHF 100'000.- par cas,

ne confèrent pas les autorisations suffisantes à la Municipalité pour constituer une servitude d'usufruit sur la parcelle RF n°87 de la commune de Cugy, ainsi que modifier l'échéance du droit distinct et permanent de superficie (DDP) constitué sur la même parcelle au profit de la Fondation de prévoyance de Romande Energie, et de signer par-devant notaire les actes y relatifs.

## 1. Contexte

Pour rappel, le préavis municipal n° 14-2018 du 27 septembre 2018 avait pour objectifs entre autres,

- d'autoriser la Municipalité de Cugy à constituer un droit de superficie constitué en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF n° 87 de la commune de Cugy ;
- d'autoriser la Municipalité de Cugy à céder le droit de superficie constitué en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF n° 87 de la commune de Cugy au tiers investisseur vainqueur de l'appel d'offres lancé en vue d'assurer la transformation du bâtiment existant en espace de vie enfantine ;
- d'autoriser la Municipalité à conclure un contrat de bail de 30 ans avec le tiers investisseur vainqueur de l'appel d'offres lancé en vue d'assurer la transformation du bâtiment existant en espace de vie enfantine selon les modalités décrites dans le présent préavis ;

Le même préavis mentionnait que « dans la transaction prévue, en sus du DDP, un lien supplémentaire sous forme de contrat de bail unira la Commune de Cugy à l'investisseur, celle-ci devenant locataire de celui-là. D'un autre côté, la Commune de Cugy établira un contrat de bail de sous-location avec l'EFAJE (Association pour l'entraide familial et l'accueil de jour) qui occupera les locaux dans le cadre d'une UAPE et d'une garderie. »

Par convention du 13 mai 2019 (art. 1.3) (Annexe V), la Commune de Cugy et la Fondation de prévoyance Romande Energie s'engageaient mutuellement à constituer, en lieu et place d'un contrat de bail, une servitude d'usufruit portant sur le même objet (bâtiment du CVE) et pour la même durée (40 ans). La conclusion d'une servitude d'usufruit présentait plusieurs avantages financiers pour la Commune de Cugy, notamment sous l'angle d'une meilleure répartition des frais d'entretien et de rénovation du bâtiment du CVE en cours d'exploitation par rapport à un contrat de bail et surtout la Fondation de prévoyance Romande Energie exigeait la conclusion d'un tel acte.

A noter que dans la convention du 13 mai 2019, les parties se réservaient le droit, à la réception de travaux au plus tôt et au moment de la mise à disposition du bâtiment du CVE au plus tôt, de fixer l'échéance exacte tant de la servitude d'usufruit que du droit distinct et permanent de superficie (DDP (art. 1.4).

A cet égard, par acte notarié du 8 novembre 2021, la Commune de Cugy et la Fondation de prévoyance de Romande Energie prolongeaient l'échéance du droit distinct et permanent de superficie, initialement fixée au 2 août 2049, au 31 janvier 2056 et signaient à cette fin un acte de modification de droit distinct et permanent d'usufruit. La prolongation de la durée du DDP était rendue nécessaire du fait de la prolongation de la période d'amortissement demandée par la Municipalité, afin d'éviter le paiement en capital de toute soulte à l'échéance initialement fixée.

Aujourd'hui et pour diverses raisons explicitées plus loin, la Municipalité souhaite d'une part se faire autoriser par le Conseil communal la constitution de la servitude d'usufruit portant sur la parcelle RF n°87 de la commune de Cugy en faveur de la Fondation de prévoyance de Romande Energie, et d'autre part faire ratifier par le Conseil communal les actes notariés conclus avec la Fondation de prévoyance Romande Energie en vue de constituer une telle servitude, respectivement prolonger l'échéance du droit de superficie au 31 janvier 2056.

## 2. Modalités de la servitude d'usufruit

Le droit d'usufruit donne à la Commune de Cugy le droit d'utiliser et de jouir des locaux construits sur la parcelle 87, soit le bâtiment de la ferme du Verger qui comprend 44 places de garderie et 96 places en UAPE.

La Commune peut louer les locaux au locataire de son choix. Il lui incombe cependant d'assumer l'entretien de la chose, les impôts, les primes d'assurance, et les intérêts des dettes hypothécaires.

Au mieux des intérêts de la Commune et en accord avec la Fondation de prévoyance Romande Energie, la Municipalité a opté pour un droit d'usufruit en lieu et place d'un contrat de bail qui la lie avec la Fondation de prévoyance Romande Energie pour les raisons suivantes :

- Les exigences et les montants prévus par la Fondation de prévoyance Romande Energie pour l'entretien du bâtiment étaient élevés avec un fond de rénovation annuel fixé à près de 22'000.- CHF. La Commune n'ayant aucune garantie que les fonds ainsi prélevés seraient réinvestis dans des rénovations et la Commune n'ayant aucun droit de regard sur lesdits travaux de rénovation, la Municipalité a opté pour une solution où elle conserverait la maîtrise des coûts de rénovation et réinvestissement. Cette solution permettait également de répercuter ces coûts sur le loyer perçu auprès de l'EFAJE en vertu du contrat de bail conclu avec cette dernière.
- L'entretien du bâtiment revenant à la Commune elle peut ainsi exercer un contrôle pointu ainsi qu'une meilleure gestion du bâtiment au plus proche du locataire. Les exigences légales de sécurité liées notamment à l'ECA sont très élevées pour un bâtiment d'accueil de jour et nécessitent un contrôle accru et des contrats d'entretien spécifiques pour répondre à toutes les exigences, ce que la Commune est mieux à même de gérer que la Fondation de prévoyance Romande Energie.
- Avec un contrat de bail, la Fondation Romande Energie en tant que propriétaire aurait dû payer l'impôt foncier qu'elle aurait reporté sur les charges de la Commune. Les Communes ne payant pas l'impôt foncier, cette charge est nulle pour une commune usufruitière.
- Cette solution permettait enfin une plus grande souplesse en cas de résiliation anticipée du droit de servitude et de DDP.

## 4. CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

- vu le présent préavis,
- vu le préavis municipal n° 14-2018 du 27 septembre 2018,
- oui le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet,
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour,

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- d'autoriser la Municipalité de Cugy à modifier le droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF n° 87 de la commune de Cugy et de constituer un droit d'usufruit en faveur de la Commune sur le bâtiment dont la Fondation Romande Energie en devient le nu-propriétaire.
- D'autoriser la Municipalité à signer les actes notariés y relatifs afin qu'ils soient inscrits au Registre Foncier

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 août 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité



Le syndic

La secrétaire

Thierry Amy

Delphine Gerber

Municipaux en charge du dossier : Mme Christine Rais El Mimouni et M. Thierry Amy

Annexes :

- 0 – Préavis n°14-2018 – DDP parcelle 87 (27 septembre 2018)
- 1 – Constitution de droit de superficie distinct et permanent (9 juillet 2019)
- 2 – Modification de droit distinct et permanent de superficie (8 novembre 2021)
- 3 – Constitution de servitude (8 novembre 2021)
- 4 – Avis de rejet de réquisition (4 mars 2022)
- 5 – Convention (13 mai 2019)

# CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Devant DIDIER RICKLI, NOTAIRE à Echallens pour le Canton de Vaud,

--- comparaissent :---

d'une part : **LA COMMUNE DE CUGY**, au nom de laquelle agissent valablement son syndic M. Thierry Amy, domicilié à Cugy et son secrétaire municipal Patrick Csikos, domicilié à Bretigny-sur-Morrens, lesquels l'engagent valablement et agissent en vertu de l'autorisation générale 2016/2021, selon la copie conforme du protocole de décision du 29 septembre 2016 du Conseil communal de Cugy, produite pour demeurer ci-annexée, -----

*ci-après nommée "la superficiante";* -----

d'autre part : **LA FONDATION DE PRÉVOYANCE ROMANDE ENERGIE** (CHE-109.670.638), fondation dont le siège est à Morges, ici représentée par Lyse Paschoud Hänni, membre du conseil de fondation, domiciliée à Cheseaux-Noréaz, laquelle agit en vertu de procuration du 1<sup>er</sup> juillet 2019, produite pour demeurer ci-annexée, -----

*ci-après nommée "la superficière".* -----

## **I. EXPOSE PREALABLE**-----

Les comparantes exposent ce qui suit : -----

1.1. La superficiante est à ce jour propriétaire de la parcelle 87 de Cugy ci-après désignée : -----

## Bien-fonds Cugy / 87

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	83 Cugy	
Numéro d'immeuble	87	
E-GRID	CH 53837 34589 54	
Surface	4'500 m <sup>2</sup> , numérisé	
No plan:	1005	
Désignation de la situation	Chemin de la Chavanne 5	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 448 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 518 m <sup>2</sup> Champ, pré, pâturage, 3'151 m <sup>2</sup> Jardin, 383 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 157, 416 m <sup>2</sup> Garage, N° d'assurance: 189, 32 m <sup>2</sup>	
Estimation fiscale	700'000.00	2017 (11.05.2018)

### Propriété

Propriété individuelle  
Cugy la Commune, Cugy, 05.05.2017 006-2017/4261/0 Achat

### Mentions

05.05.2017 006-2017/4261/0 Immeuble non soumis à la LDFR (art.86) ID.006-2017/002796

### Servitudes

10.06.1912 005-80037 (C) Canalisation(s) d'eau ID.005-2002/002409

### Charges foncières / Annotations / Droits de gage immobilier

Aucune

=====

1.2. La superficière a l'intention de transformer le bâtiment existant, pour réaliser un nouveau centre de vie enfantine comprenant 96 places en UAPE (unité d'accueil pour écoliers) et 44 places en garderie, des aménagements extérieurs et un parking - sur une surface de trois mille trois cents mètres carrés (3'300 m<sup>2</sup>). -----

A cet effet, la superficière sollicite de la superficière l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie d'une surface de trois mille trois cents mètres carrés (3'300 m<sup>2</sup>) sise sur la parcelle 87 de Cugy. -----

A ce titre, une convention de partenariat conclue sous seing privé a été signée en date du 13 mai 2019 entre les comparantes, afin de régler les modalités de l'exécution des travaux, de leur financement et des engagements des parties pris l'une envers l'autre pendant toute la durée de la convention précitée. --

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

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

### **Article 1 - Constitution de servitude de superficie**-----

La superficière constitue en faveur de la Fondation de prévoyance Romande Energie (CHE-109.670.638), qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779a à 779 l du Code Civil suisse. -----

Ce droit est accordé sur une surface de trois mille trois cents mètres carrés (3'300 m<sup>2</sup>), selon le plan spécial dressé pour DDP, par l'ingénieur géomètre breveté Inés Sancho Dupraz, à Echallens, le 12 mars 2019, plan qui sera déposé au Registre foncier à l'appui des présentes. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à l'exploitation et au maintien des constructions mentionnées à l'article 4. -----

## **Article 2 - Immatriculation au Registre foncier du Jura Nord-vaudois, à Yverdon-les-Bains.**-----

En application des articles 779 alinéa 3, et 943 alinéa 1, du Code civil suisse et des articles 7 et 9 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée comme droit distinct et permanent (nouveau feuillet 1104), avec la désignation suivante :-

### **Bien-fonds Cugy / 1104**

#### **Description de l'immeuble**

Commune politique	83 Cugy
Numéro d'immeuble	(1104)
E-GRID	
DDP	(D) Superficie jusqu'au 9 juillet 2059 ID.2019/ à la charge de Cugy la Commune (83/87)
Surface	3'300 m <sup>2</sup>
No plan:	1005
Désignation de la situation	Derrey Velaz Chemin de la Chavanne 5
Couverture du sol	Bâtiment(s), (416) m <sup>2</sup> Accès, place privée no 1 ad'hoc, (343 m2) Champ, pré, pâturage no 2 ad'hoc, (2'158 m2) Jardin, (383 m2)
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, (416 m <sup>2</sup> ), N° d'assurance: 157
Estimation fiscale	En révision

#### **Propriété**

Propriété individuelle  
Fondation de prévoyance Romande Energie, à Morges (CHE-109.670.638).

## **Article 3 - Durée** -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée maximale de quarante ans (40) à compter de ce jour. La durée exacte sera déterminée ultérieurement par les parties au plus tôt à la réception des travaux et au plus tard au moment de la mise à disposition du Bâtiment (« l'Echéance »).-----

Toute demande de prolongation devra être formulée par lettre recommandée par la superficiaire cinq ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. -----

A l'expiration du DDP, la superficiante deviendra propriétaire du bâtiment, moyennant le paiement de la valeur résiduelle à la superficiaire. Le DDP sera radié. Les frais de radiation seront à la charge de la Commune de Cugy. -----

De plus, le DDP est soumis à la condition suspensive que la superficiaire octroie un usufruit sur le Bâtiment à la Commune de Cugy, qui fera l'objet d'un acte séparé, pour la même durée et accepte que la Commune le loue à l'EFAJE dans le cadre d'un contrat de bail à conclure ultérieurement.-----

#### **Article 4 - Constructions autorisées -----**

La superficiaire est autorisée à édifier sur le terrain grevé, dans le bâtiment existant, un nouveau centre de vie enfantine comprenant 96 places en UAPE et 44 places en garderie, des aménagements extérieurs et un parking, conformément aux plans d'enquête dont une copie demeurera annexée au présent acte. -----

Le présent droit permet l'édification d'infrastructures dédiées à l'accueil et autres activités parascolaires sur le périmètre grevé. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Cugy, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. -----

Tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du bâtiment sera préalablement soumis à l'accord de la superficiante, 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. -----

Il est précisé que la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accorder à la superficiante un droit d'usufruit sur les immeubles à construire, au plus tard pour la fin des travaux de construction des bâtiments, selon conditions déjà convenues entre parties. Ce droit s'éteindra simultanément à l'extinction du droit distinct et permanent de superficie. Il fera l'objet d'une annotation au Registre foncier. A ce titre, la superficiaire s'engage d'ores et déjà à accepter à titre gracieux et sur simple demande écrite de la superficiante, la constitution de servitudes de passage public à pied, à véhicules à moteur et à mobilité douce en vue de l'éventuelle création de cheminements intérieurs, d'un trottoir et de l'élargissement des chemins du Verger sur une distance d'environ 3,4 mètres et de la Chavanne sur une distance d'environ 3,3 mètres. Les frais d'établissement et d'inscription desdites servitudes seront, le cas échéant, à la charge de la Commune. -----

#### **Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration ----**

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire à l'expiration du droit ou en cas de retour anticipé des constructions, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai de trois mois dès l'achèvement des travaux, le coût réel des éventuelles



constructions, de leurs parties intégrantes, y compris les frais de l'établissement des plans et de mise à l'enquête, d'inscription du présent droit de superficie, les intérêts intercalaires calculés à un taux de 2,5% (deux virgule cinq pour cent) et tous frais annexes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment convenues entre les parties. -----

Les coûts de construction et d'investissement seront établis par Romande Energie Services SA à Préverenges et la superficiaire et devront être validés par les parties d'un commun accord. L'investissement s'élèvera au maximum à CHF 5'600'000.00, tout compris. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 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 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme partie intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

#### **Article 6 - Obligations de la superficiaire -----**

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

a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation; -----

b) en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte; -----

c) entretenir convenablement le bâtiment précité et ses parties intégrantes; -----

d) 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 consentant à ces reprises ; -----

e) exécuter ponctuellement des obligations qu'elles doivent assurer en vertu du présent contrat ; -----

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, sous réserve de tout droit d'usufruit à constituer ultérieurement sur le feuillet objet du droit distinct et permanent;-----

g) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 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 un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, à l'exclusion de toute location et sous-location 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.-----

### **Article 7 - Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public**-----

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

### **Article 8 - Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par la superficiaire**-----

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article 6, la superficiante 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 de la construction au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse. -----

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

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

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

Il est précisé que les montants d'indemnités déjà versées selon les termes de l'article 14 ci-après seront à déduire du montant à acquitter par la superficiaire en cas de retour anticipé. -----

Si la superficiaire tombe en faillite, la superficiante 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 19 ci-après. -----

#### **Article 9 – Prix** -----

La superficiaire paiera à la superficiante une redevance annuelle de trente-quatre mille francs (CHF 34'000.--), toutes taxes comprises (TTC). -----

Le paiement de la redevance interviendra à l'avance, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, la première fois prorata temporis à partir de la mise à disposition du bâtiment. Un intérêt de retard de 5% l'an sera dû par la superficiaire, dès l'échéance. -----

La redevance sera indexée tous les deux 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 est celui en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la mise à disposition du bâtiment. -----

#### **Article 10 - Entrée en possession** -----

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour du dépôt de l'acte au Registre foncier. -----

Le bien-fonds de 3'300 m<sup>2</sup> de la parcelle objet du droit de superficie sera mis à disposition dans son état physique actuel, bien connu de la superficiaire, y compris le bâtiment déjà existant. La superficiante s'engage à accorder à la superficiaire toutes facilités et accès pour la réalisation du projet de construction en relation avec le bâtiment n°157 ECA, y compris pour sa partie non grevée du présent droit de superficie. -----

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption et d'usufruit. -----

Il est rappelé enfin que la part de 3'300 m<sup>2</sup> représentant une partie de la parcelle 87 de Cugy qui sera 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 terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, réputé connu de la superficiaire, libre de tout gage immobilier et de tout bail à loyer. En dérogation à l'article 197 CO, la superficiante n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son équipement. -----

Toutefois, la superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de la ferme, ni au sujet du terrain où il 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 du terrain sont à la charge de la superficiaire et seront intégrés, le cas échéant, à l'investissement. -----

#### **Article 12 - Servitudes à constituer** -----

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage. La superficiante s'engage à apporter toute son aide à la superficiaire en cas de constitution de servitudes nécessaires avec des tiers lorsque sa collaboration est requise. -----

Il est précisé que la superficiaire et la superficiante pourront librement user des infrastructures de la parcelle 87 de Cugy (canalisations d'eaux claires et d'eaux usées, d'électricité, de téléphone, de gaz) ainsi que des cheminements aménagés pour desservir le lot objet du présent acte; l'usage de ces services ne fera pas l'objet d'une servitude. -----

#### **Article 13 - Responsabilité de la superficiaire** -----

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante 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. -----

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse. -----

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante. -----

#### **Article 14 - Retour des constructions à l'échéance du droit** -----

Si, à l'échéance, le droit de superficie n'est pas renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. -----

Conformément à la convention signée entre les parties le 13 mai 2019, aucune indemnité ne sera due par la superficiante à la superficiaire. -----

La superficiante aura le droit de mettre un terme, sans motif à la présente convention, de façon anticipée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029, moyennant le respect d'un délai de préavis de 3 (trois) mois pour la fin d'un semestre, à la

condition de verser à la superficiaire la valeur résiduelle calculée de telle sorte que la somme des annuités, actualisée à un taux d'intérêt effectif de 3,25 %, soit égale au montant de l'investissement, soit par la formule mentionnée à l'article 9.2 de la convention signée entre parties, le 13 mai 2019. Dès la convention arrivée à son terme, la superficiaire sera libérée du paiement de la redevance prévue à l'article 9 de la présente convention. -----

L'article 8 demeure réservé par la résiliation de présente convention par la superficiante en cas de violation de ses obligations par la superficiaire. ----

La superficiante n'est pas autorisée à mettre un terme de façon anticipée à la présente convention, sauf en cas de faillite ou de sursis concordataire de la superficiaire. Dans une telle hypothèse, la superficiaire s'engage à inscrire une mention au Registre foncier, simultanément à la signature de la présente convention, le rappel du droit de préemption légal de la superficiante sur la construction faisant l'objet du droit de superficie. Il est convenu entre les parties que le droit de préemption légal précité pourra être exercé à la valeur résiduelle calculée de telle sorte que la somme des annuités, actualisée à un taux d'intérêt effectif de 3,25 % soit égale au montant de l'investissement, soit par la formule mentionnée à l'article 9.2 de la convention signée entre parties, le 13 mai 2019.---

#### **Article 15 - Cession, transmission ou transfert économique du droit** -----

Le droit de superficie est cessible et transmissible. -----

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie par la superficiaire; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis. La superficiante pourra refuser la cession sans avoir à justifier sa décision. -----

En cas de cession, le droit de préemption légal de la superficiante ou de la superficiaire demeure réservé et pourra être exercé, en cas de survenance de tout cas de préemption, conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code Civil. -----

#### **Article 16 - Droit de contrôle** -----

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte, ce à quoi la superficiaire consent. -----

#### **Article 17 - Contributions diverses** -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur le bâtiment seront à la charge de la superficiaire et intégrés à l'investissement, sous réserve du droit d'usufruit à constituer ultérieurement sur le bien-fonds grevé. -----

#### **Article 18 - Rapports de voisinage** -----

Les rapports de voisinage entre la superficiante et la superficiaire seront réglés par voie de conventions. -----

**Article 19 - Clause de for** -----

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis aux Tribunaux ordinaires compétents, à Yverdon-les-Bains.-----

**Article 20 - Annotation de clauses spéciales** -----

Les clauses mentionnées sous chiffre 3 § 2, 7, 8 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.-----

**Article 21 - 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 22 - Autres dispositions** -----

Pour le cas non prévu dans le présent acte ou dans la convention signée entre les parties le 13 mai 2019, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle. -----

**Article 23 – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger** -----

La superficiaire étant une fondation dont le siège en Suisse soumise à l'autorité de surveillance LPP et les fondations de Suisse occidentale, la constitution du droit n'est donc pas soumise à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.-----

Le notaire soussigné déclare que la majorité des membres du conseil de fondation sont de nationalité suisse et domiciliés en Suisse, que la majorité des bénéficiaires sont de nationalité suisse et domiciliés en Suisse, que le but de la fondation n'est pas immobilier et que, en cas de dissolution de la fondation, l'actif net de liquidation disponible sera entièrement attribué à une institution poursuivant un but analogue. -----

Les représentants de ladite fondation confirment les constatations susmentionnées et déclarent que celle-ci n'agit pas à titre fiduciaire.-----

**Article 24 – Immeuble recensé** -----

L'attention de la superficiante est attirée sur le fait que l'immeuble en cause est classé au Recensement architectural du Canton de Vaud avec une note 4

(objet intégré). La superficiante déclare avoir été informée de la portée de ces bâtiments recensés. -----

**Article 25 - Frais** -----

Les frais du présent acte, de plans, de raccordement, de taxes, de conseils juridique, des opérations préliminaires et accessoires, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, 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 superficiante pour la construction/rénovation projetée sont à la charge de la superficiante et intégrés dans l'investissement, sans préjudice de la solidarité entre les comparantes par les lois en la matière ; il en est de même pour les éventuels coûts liés à la typologie du terrain (fouilles archéologiques, pollution, assainissement du terrain, etc).-----

L'investissement ne comprend pas les frais secondaires à savoir les taxes de raccordement pour l'installation électrique et l'introduction d'eau. Ces frais sont pris en charge par la Commune.-----

**Article 26 – Epuration des droits et charges** -----

La mention suivante : -----

05.05.2017 006-2017/4261/0

Immeuble non soumis à la LDFR (art.86) ID.006-2017/002796

doit être reportée sur la parcelle 87 et sur le nouveau feuillet (1104) de Cugy.-----

La servitude suivante : -----

10.06.1912 005-80037

(C) Canalisation(s) d'eau ID.005-2002/002409

doit être reportée comme passive sur la parcelle 87 et sur le nouveau feuillet (1104) de Cugy. -----

L'attention de la superficiante est attirée sur l'exercice de cette servitude, notamment sur le tracé de la canalisation située sur la surface grevée du droit distinct et permanent. -----

**III. CONSTITUTION DE MENTION** -----

A l'occasion des présentes, les comparantes déclarent inscrire une (1) mention de : -----

« *mutation avec matérialisation différée (art. 126 ORF)* »

sur le feuillet (1104) de Cugy et la parcelle de base 87 de Cugy.-----

**IV. DIVERS** -----

Le notaire soussigné atteste que les dispositions des articles 58 de la loi sur le notariat relatives à la lecture des annexes et 63 de cette loi relatives à l'approbation des plans ont été respectées. -----

**V. DELAI** -----

Les comparantes autorisent le notaire soussigné à déposer la copie des présentes au Registre foncier dans un délai de 30 jours dès la signature des présentes. -----

**Réquisitions pour le Registre foncier:** -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur la Fondation de Prévoyance Romande Energie (CHE-109.670.638), échéant le 9 juillet 2059; -----
2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent ; -----
3. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles 3 § 2, 7, 8 et 14 du présent acte) ;
4. Epuration des droits et charges. -----
5. Mention : « mutation avec matérialisation différée » (art. 126 ORF). -----

DONT ACTE, lu aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Echallens, le mardi NEUF JUILLET DEUX MILLE DIX-NEUF. -----





**Rapport de la Commission ad hoc concernant le Préavis no 10-2022**

**Préavis visant à approuver la constitution d'une part d'une servitude d'usufruit grevant la parcelle RF n° 87 de la commune de Cugy (Ferme du Verger) et d'autre part la prolongation de la durée du droit de superficie distinct et permanent (DDP) constitué sur la même parcelle en faveur de la Fondation de prévoyance Romande Energie en date du 27 septembre 2018 et à ratifier les actes notariés y relatifs conclus en date du 8 novembre 2021.**

**Composition de la Commission ad hoc :**

Norbert Bussard	Membre
Estelle Jeanfavre	Présidente
Jean Rouveyrol	Membre
François Verrier	Rapporteur
Aurore Zucker	Membre

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

**1. Préambule**

La Commission ad hoc a rencontré le 6 septembre 2022 Madame la Municipale Christine Rais El Mimouni en présence également d'une partie de la Cofin. La Commission remercie notre municipale pour l'excellente qualité des échanges lors de cette rencontre et les explication claires et détaillées reçues.

**2. Analyse de la Commission**

Le préavis 10-2022 permet de régulariser le préavis 14/2018 qui avait été accepté par le Conseil Communal en date du 27 septembre 2018 et qui n'impacte ni le fond du projet ni ses éléments financiers.

Les modifications de cette nouvelle convention sont entre autres :

- la prolongation de la durée du DDP de 30 à 36 ans
- la suppression de la valeur résiduelle grâce au fait que le DDP soit prolongé
- le changement de statut de la commune qui passe de superficiante locataire à superficiante usufruitière.

Ce changement de statut simplifie les relations administratives car l'EFAJE devient le locataire direct de la commune. La Fondation Romande Energie passe de propriétaire de la construction à superficiaire nu-propriétaire.

Ce qui ne change pas :

- le bail de l'EFAJE soit Fr. 260.-/m2 par an
- la redevance usufruit de Fr. 312'000.-/an au profit du nu-propriétaire, soit la Romande Energie
- la redevance DDP Fr. 34'000.-

En annexe de ce rapport, vous trouverez un tableau récapitulatif qui explique et résume bien la situation.

### **3. Proposition de la Commission**

Vu les éléments susmentionnés, la Commission ad hoc vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis 10-2022 tel que présenté par la Municipalité.

Cugy, le 16 septembre 2022

Norbert Bussard    Estelle Jeanfavre    Jean Rouveyrol    François Verrier    Aurore Zucker

PREAVIS 10-2022 Séance de lancement du 6 septembre 2022

	Préavis 14-2018 27 sept. 2018	Convention partenariat 13 mai 2019	Convention DDP 9 juillet 2019		Modification DDP 8 novembre 2021	Convention Usufruit 8 novembre 2021		Préavis 10-2022 6 octobre 2022
Fondation RE	Propriétaire de la construction Superficiaire	Superficiaire Promesse de droit d'usufruit	Superficiaire Promesse de droit d'usufruit	Construction en service et décompte final effectué août 2021	Superficiaire	Nu-propiétaire	Avis de rejet de réquisition par le registre foncier / 4 mars 2022	Superficiaire Nu-propiétaire
Commune Cugy	Superficiante Locataire de RE	Superficiante Locataire de RE	Superficiante		Superficiante	Usufruitière		Superficiante Usufruitière
EFAJE	Sous-locataire de la Commune	Sous-locataire de la Commune				Locataire de la Commune		Locataire de la Commune
Bail EFAJE	260.- CHF / m2 / an	260.- CHF / m2 / an						260.- CHF / m2 / an
Durée maxi DDP	30 ans / 2050	40 ans / 2060	40 ans / 2060		36 ans / 2056			36 ans /2056
Valeur résiduelle	994'000.- CHF				Nulle			Nulle
Redevance DDP	34'000.- CHF	34'000.- CHF	34'000.- CHF		34'000.- CHF			34'000.-CHF
Redevance usufruit	312'000.- CHF	312'000.- CHF				312'000.- CHF		312'000.- CHF

Le DDP (Droit Distinct et Permanent) Permet de dissocier la propriété du sol et celle des constructions qui s'y trouvent par l'établissement d'un droit de superficie (servitude). Cette servitude est inscrite au Registre Foncier et le superficiaire (propriétaire des constructions ) paie une redevance au superficiant (propriétaire du terrain)

Le choix stratégique de l'usufruit en faveur de la Commune a notamment une influence directe sur : la gestion du fonctionnement du bâtiment (nombreux contrats d'entretien ) / sur le fait que l' EFAJE est directement locataire de la Commune sans intermédiaires / sur le fond de rénovation / sur l'impôt foncier / et diverses taxes, etc...



**Rapport de la commission des finances concernant le Préavis municipal n° 10-2022**

**Préavis visant à approuver la constitution d'une part de servitude d'usufruit grevant la parcelle RF n° 87 de Cugy (Ferme du Verger) et d'autre part la prolongation de la durée du droit de superficie distinct et permanent (DDP) constitué sur la même parcelle en faveur de la Fondation de prévoyance Romande Energie en date du 21 septembre 2018 et ratifier les actes notariés y relatifs conclus en date du 8 novembre 2021**

Membre	Fonction	Séance Cofin du 6 septembre 2022
Eric Bron	Président, rapporteur	x
Xavier Fellrath	Membre	
Philippe Muggli	Membre	
Anne-Séverine Schweizer	Membre	
Andreas Zaugg	Membre	

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

## 1 Préambule

La Commission des finances (Cofin), par l'intermédiaire de son Président, a rencontré en présence de la Commission ad hoc le mardi 6 septembre 2022 Madame Christine Rais El Mimouni, Conseillère municipale. Nous la remercions très sincèrement pour ses explications claires et les échanges transparents et constructifs qui ont eu lieu à cette occasion.

## 2 Analyse de la Cofin

Comme vous l'avez compris à sa lecture, ce préavis n° 10-2022 s'inscrit dans le prolongement direct du préavis n° 14-2018 accepté par le Conseil communal le 27 septembre 2018.

Ce nouveau préavis a été rendu nécessaire car le registre foncier a refusé d'inscrire les actes notariés initialement prévus, considérant notamment que le Conseil communal n'avait pas autorisé la commune à avoir recours à un usufruit sur cette parcelle RF n° 87, puisque la commune devait initialement être locataire des locaux, qu'elle devait sous-louer à l'EFAJE, ni de prolonger la durée du droit de superficie constitué en faveur de la Fondation de prévoyance Romande Energie (30 ans initialement).

Le préavis soumis propose tout d'abord de prolonger la durée du DDP à 36 ans au lieu de 30.

Sur le principe, cette prolongation d'une durée de 6 ans paraît judicieuse, puisqu'elle évitera notamment à la commune de devoir payer une soulte en capital à l'échéance initialement convenue.

Cette modification ne change, ni la redevance annuelle du DDP versée à la commune (CHF 34'000.-/an), ni le montant annuel versé par la commune à la fondation superficière, puisque le montant de la redevance de l'usufruit est le même que celui qui était convenu pour le bail initial (CHF 312'000.-/an). Ces modifications ne changent par ailleurs pas le loyer final des locaux pour l'EFAJE, utilisateur final des locaux, qui reste de CHF 260.- le m<sup>2</sup>/an.

Sur le fond, le fait que la commune soit au bénéfice, non pas d'un bail à loyer, mais d'une servitude d'usufruit, apporte plus de clarté dans ses relations, tant avec la superficière, qu'avec l'EFAJE, qui deviendra locataire de la commune alors qu'il était prévu initialement qu'elle en soit la sous-locataire. Les contrats de sous-location qui sont tripartites puisqu'ils impliquent le bailleur, le locataire principal qui devient lui-même le sous-bailleur du sous-locataire et le sous-locataire, sont en effet plus complexes à gérer au quotidien que les contrats de baux à loyers.

En tant que bénéficiaire de la servitude d'usufruit et bailleresse de l'EFAJE, la commune devra certes assumer l'entretien de la chose, les impôts et les intérêts, mais elle aura la pleine maîtrise des coûts liés à l'entretien de l'immeuble locataire du fond de rénovation y relatif.

Enfin, dès lors que la commune sera au bénéfice d'un usufruit, la commune n'aura pas à verser l'impôt foncier.

Il découle de ce qui précède que ce nouveau préavis de nature essentiellement formelle respecte donc pleinement l'esprit et les objectifs de la décision initiale du Conseil communal de 2018.

### **3 Conclusions de la Commission**

Vu les éléments susmentionnés, la Commission des finances propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 10-2022.

Cugy, le 21 septembre 2022

Eric Bron    Xavier Fellrath    Philippe Muggli    Anne-Séverine Schweizer    Andreas Zaugg