



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

**Préavis n° 30/2021
Annexes
supplémentaires**

Objet du préavis

Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur la parcelle RF no 2113, feuillet 5645, en faveur de La Pati SA et demande de crédit pour la réalisation des infrastructures y relatives

Projet du 1er décembre 2021/EC

- Plan et tableau de mutation établis par un géomètre (Commune)

DROIT DE SUPERFICIE

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

d'une part :

le constituant du

droit :

La **Commune de Payerne**, représentée par son syndic *** et sa secrétaire municipal ***, tous deux domiciliés à Payerne, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux conformément à la Loi sur les Communes, et dont l'extrait certifié conforme du procès-verbal du Conseil communal de Payerne, séance du ***, est ci-annexée.

et d'autre part :

le bénéficiaire du

droit :

La Pati SA, société anonyme dont le siège est à Gibloux, représentée par son unique administrateur Antoine Descloux, qui l'engage valablement par sa signature individuelle.

I.

Exposé :

a)

La Commune de Payerne est propriétaire du droit distinct et permanent 5645 dont la désignation est la suivante :

Description de l'immeuble

Commune politique:	5822 Payerne
Tenue du registre foncier:	fédérale
Numéro d'immeuble:	5645
Forme de registre foncier:	fédérale
E-GRID:	CH 85108 30845 80
DDP:	(D) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 30.04.2098 ID.006-2018/003582 à charge de B-F Payerne 5822/2113

Surface: 22'222 m², numérique
 Mutation: 22.06.2018 006-2018/5961/0 Immatriculation de DDP
 Autre(s) plan(s)::
 No plan:: 13
 Surfaces partielles grevées:
 Désignation de la situation: Aux Grandes Rayes
 rue du Mont-Tendre
 Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 22'222 m²
 Bâtiments/Constructions:
 Mention de la mensuration officielle:
 Observation:
 Feuillet de dépendance:
 Estimation fiscale: 0.00 2018 (31.07.2018)

Propriété

Propriété individuelle

Payerne la Commune, Payerne

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(s)

Charges foncières

Aucune

Annotations

22.06.2018 006-2018/5961/0 (C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour
 du droit de superficie ID.006-2018/003584

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage

22.06.2018 006-2018/5961/0Affichage Document
 Hypothèque nominative, Fr. 268'095.00, 1er rang,
 Rente du droit de superficie, ID.006-2018/000858, Droit
 de gage individuel
 Créancier hypothécaire Confédération suisse, Berne

Note :

Certaines restrictions de la propriété foncière ne sont pas
 mentionnées au registre foncier.

Il s'agit notamment de celles qui découlent des dispositions sur
 la police des constructions ou sur les rapports de voisinage.

c)

Il grève l'immeuble 2113 de Payerne dont la désignation est la
 suivante :

Description de l'immeuble

Commune politique:	5822 Payerne	
Tenue du registre foncier:	fédérale	
Numéro d'immeuble:	2113	
Forme de registre foncier:	fédérale	
E-GRID:	CH 13839 84530 24	
Surface:	55'639 m ² , numérique	
Mutation:	23.08.2012 003-2012/1645/0 Division de bien-fonds - 1294 m ² à P. 5510; - 3 m ² arrondi 03.11.2016 006-2016/11296/0 MN95	
Autre(s) plan(s)::	7, 8, 13	
No plan::	14	
Désignation de la situation:	Rue du Mont-Tendre 1 Aux Grandes Rayes	
Couverture du sol:	Bâtiment(s), 4116 m ² Champ, pré, pâturage, 31'956 m ² Jardin, 19'567 m ²	
Bâtiments/Constructions:	Bâtiment, B68, 4116 m ²	
Mention de la mensuration officielle:		
Observation:		
Feuillet de dépendance:		
Estimation fiscale:	1'277'000.00	2018 (30.07.2018)

Propriété

Propriété individuelle

Confédération suisse, Berne

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

14.03.1985 003-108579	(C) Exploitation : restriction au droit d'exploitation ID.003-2003/003083
15.06.1994 003-122460	(C) Canalisation(s) : Câble électrique ID.003- 2003/001767 en faveur de Groupe E SA, Fribourg
22.06.2018 006-2018/5961/0	(C) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 30.04.2098 ID.006-2018/003582 en faveur de DDP Payerne 5822/5645

Charges foncières

Aucune

Annotations

22.06.2018 006-2018/5961/0 (C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.006-2018/003584

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage	22.06.2018 006-2018/5961/0Affichage Document Hypothèque nominative, Fr. 268'095.00, 1er rang, Rente du droit de superficie, ID.006-2018/000858, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Confédération suisse, Berne
-----------------------	---

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.

c) Les parties souhaitent constituer un droit de superficie au second degré sur le droit de superficie 5645 de Payerne.

Convention : Ceci exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

I.

Servitude

personnelle : Ils constituent une servitude personnelle de
Intitulé : **Superficie.**
Bases légales : Articles sept cent septante-neuf à sept cent septante-neuf l) du Code civil.
Bénéficiaire : La Pati SA.
Fonds grevé : La parcelle 5645 de Payerne.
Assiette : Cette servitude s'exercera sur une surface de onze mille cinq cents mètres carrés (11'500 m²), entourée de liseré rouge sur le plan spécial daté et signé des parties en cet instant.
Le plan et le tableau de mutation sont déposés au Registre foncier à l'appui des présentes.
Auteur des plans : ***
Date des plans. Le ***
Durée : Le présent droit est accordé pour une durée de cinquante ans (50 ans) dès ce jour, soit jusqu'au

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 *** de Payerne.

Exercice du droit :

Sur toute la surface du droit de superficie, soit onze mille cinq cents mètres carrés (11'500 m²), la superficiaire peut procéder à tous travaux de construction, de transformation et de démolition de tout bâtiment, 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, et notamment la construction de locaux administratifs et d'exposition, d'ateliers et dépôts et d'une patinoire et ses installations annexes et accessoires.

Rente:

Les parties fixent le montant de la redevance annuelle comme suit :

- pour la première et la deuxième année, à cinq francs et vingt-cinq centimes le mètre carré (fr. 5.25/m²) ;
- pour la troisième et la quatrième année, à six francs le mètre carré (fr. 6.--/m²) ;
- pour la cinquième et la sixième année, à six francs et septante-cinq centimes le mètre carré (fr. 6.75/m²) ;
- dès la septième année, à sept francs et cinquante centimes le mètre carré (7.50/m²).

Payable à l'avance le premier de chaque trimestre, la première fois le premier janvier suivant la délivrance du permis d'exploiter.

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 :

- entretenir convenablement les constructions et installations érigées, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie ;
- 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 (soit la modification de l'actionariat dans la société superficiaire) de l'immeuble;
- 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 superficière 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 :

- les nouveaux bénéficiaires du droit sont insolvable ;
- 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.

Non concurrence :

Dès qu'une patinoire répondant aux normes en vigueur à ce jour et fixées par la Suisse Ice Hockey Federation (SIHF) pour des matches de championnat (soit de type Olympic et dimensions de 56-60 mètres x 26-30 mètres), aura été mise en exploitation sur le territoire de la Commune de Payerne, la Pati SA ne pourra plus exploiter de patinoire de même nature sur la surface objet du droit de superficie.

Dans ce cadre, La Pati SA devra cesser toute exploitation de sa patinoire de même nature dans un délai de trente (30) jours dès la réception d'un courrier recommandé que lui aura adressé la Commune de Payerne.

Retour des constructions

à l'échéance et

indemnité :

Si à l'échéance, le droit de superficie n'est pas prolongé ou reconduit, la superficière devra une indemnité à la Pati SA, équivalente à la valeur des bâtiments et autres aménagements au jour de l'échéance du droit.

En cas de désaccord entre les parties, l'indemnité sera fixée par un expert choisi d'entente entre les parties, ou à défaut d'entente, par le Président du Tribunal cantonal du Canton de Vaud, à la requête de l'une ou l'autre des parties, sans recours possible.

Les frais d'expertise et ceux qui en découlent seront à la charge de la Commune de Payerne.

Cette indemnité sera payable au plus tard au jour de la

	radiation du droit de superficie.
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 Payerne.
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 La superficiante pourra également résilier le présent droit, 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. Le superficiaire peut résilier le droit de superficie moyennant un préavis d'une année pour la fin d'une année civile, si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible.
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 », l'indemnité pouvant être réduite en application de l'article 779g du Code civil, les parties convenant d'ores et déjà d'une réduction forfaitaire de dite indemnité de trente pour cent (30%).
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.
Travaux et impenses :	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.
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 :	La superficiaire assume seul toutes les obligations et les responsabilités de droit privé découlant des constructions et

aménagement à effectuer sur la surface grevée.

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.

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:

La superficiante s'engage à réaliser et exécuter tous travaux d'équipements et à constituer tous droits rendus nécessaires par l'exercice du droit de superficie, jusqu'en bordure de la surface d'emprise du droit de superficie, et notamment à :

- créer la route d'accès et les passages nécessaires permettant l'accès aux voitures, aux cycles et aux piétons et installer toute signalisation découlant de la législation en la matière;
- amener l'eau potable et installer l'éclairage public (y compris le câblage et toutes les infrastructures y relatives nécessaires).

La superficiaire procédera à ses frais et sous sa seule responsabilité, à :

- l'amenée et l'installation de l'électricité jusqu'à une station transformatrice/armoie électrique, avec une puissance minimale de cinq cents (500) ampères;
- l'amenée de tous les services nécessaires (téléphone, télé-réseau, gaz, et caetera) jusqu'et y compris les points de raccordements/vannes ou autres et la création des installations d'égouts (évacuation des eaux claires et usées) jusqu'et y compris les regards de raccordement;
- créer les route et passages pour véhicules et piétons et installer la signalisation nécessaire, sur la surface objet du droit de superficie,

la superficiante s'engageant à favoriser et simplifier tant que faire se peut l'exécution des travaux nécessaires en fonction des exigences des différents services.

Prolongation-

reconduction : Au plus tard deux ans avant l'échéance du droit, les contractants pourront convenir de la prolongation ou de la reconduction du droit en tout temps, pour une durée à déterminer.

II.

Divers :

Frais : La Pati SA supporte seule tous les frais des présentes et ceux qui en découlent.

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 La Pati SA (IDE-CHE-112.297.037), à Gubloux
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 **Aubonne, le**

LA PATI - PAYERNE

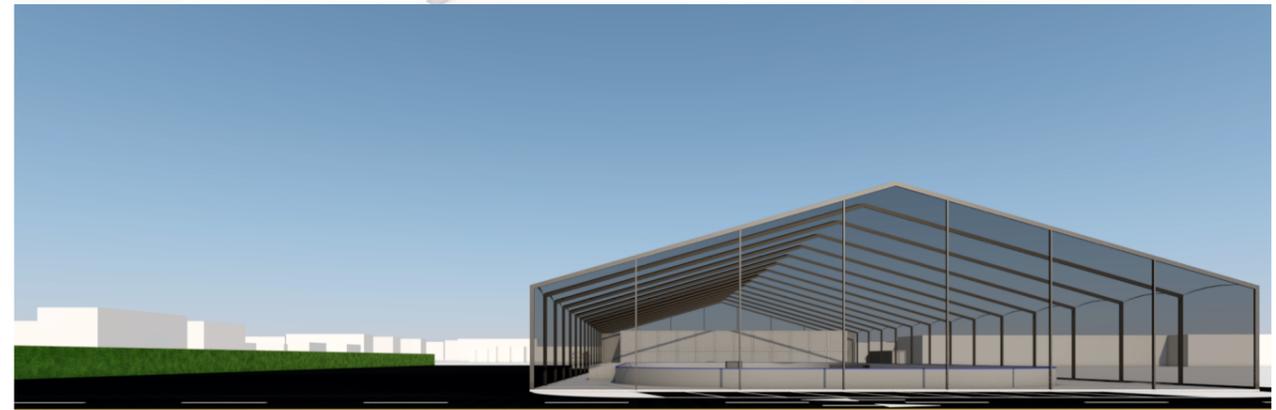
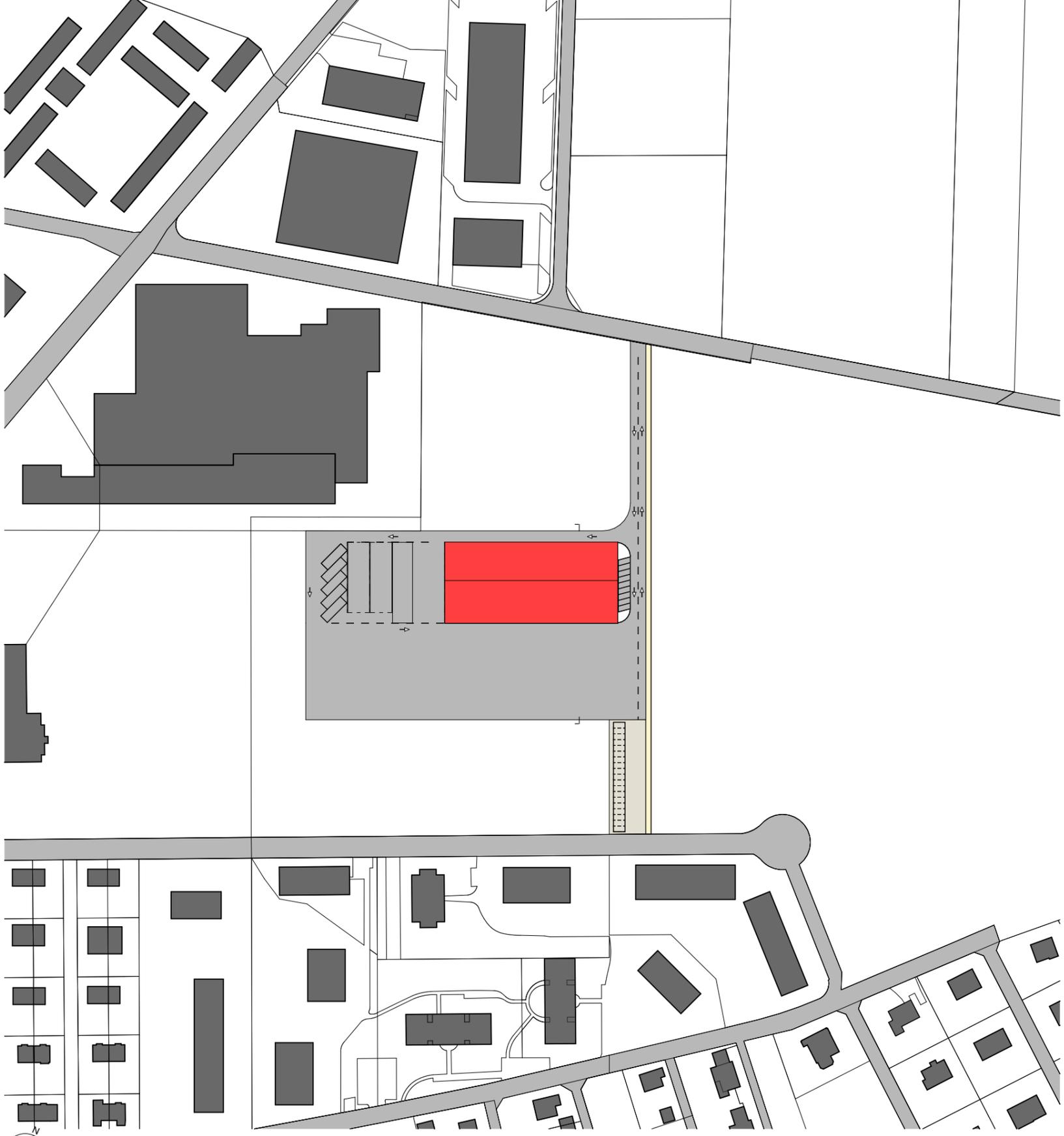
Construction d'une patinoire et de deux bâtiments industriels

ETAPE 01 - PLAN ET VUES

AVP 01

ECHELLE: 1:2000 DATE: 19.11.21 sm MODIF: FORMAT: A3 NIVEAU 0 = 387.60 PARCELLE N° 2113 (5645)

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse | t +41 22 369 30 69 | f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch



LA PATI - PAYERNE

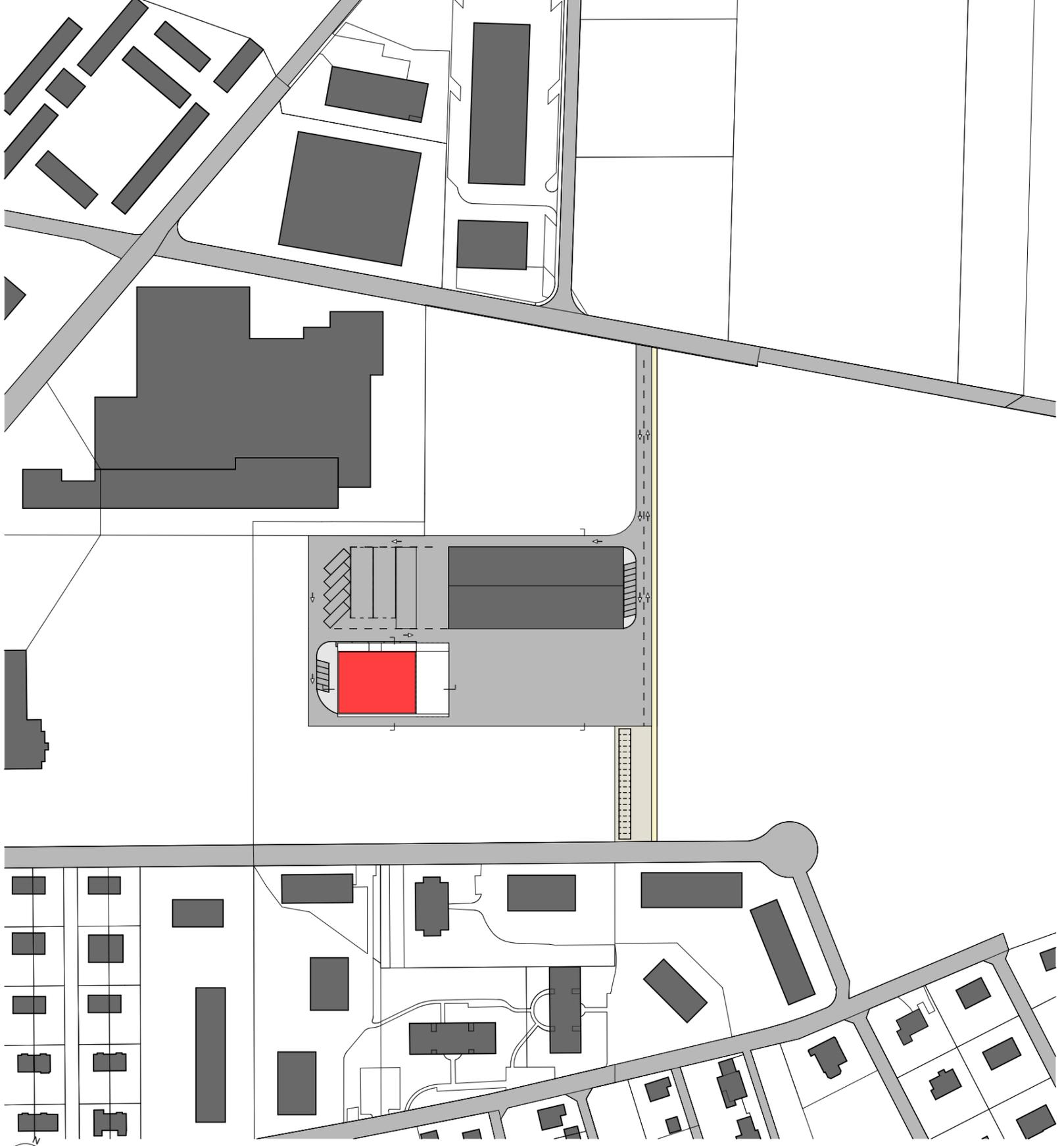
Construction d'une patinoire et de deux bâtiments industriels

ETAPE 02 - PLAN ET VUES

AVP 02

ECHELLE : 1:2000 DATE : 19.11.21 sm MODIF : FORMAT : A3 NIVEAU 0 = 387.60 PARCELLE N° 2113 (5645)

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse | t +41 22 369 30 69 | f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch



LA PATI - PAYERNE

archit|coretra|ecture

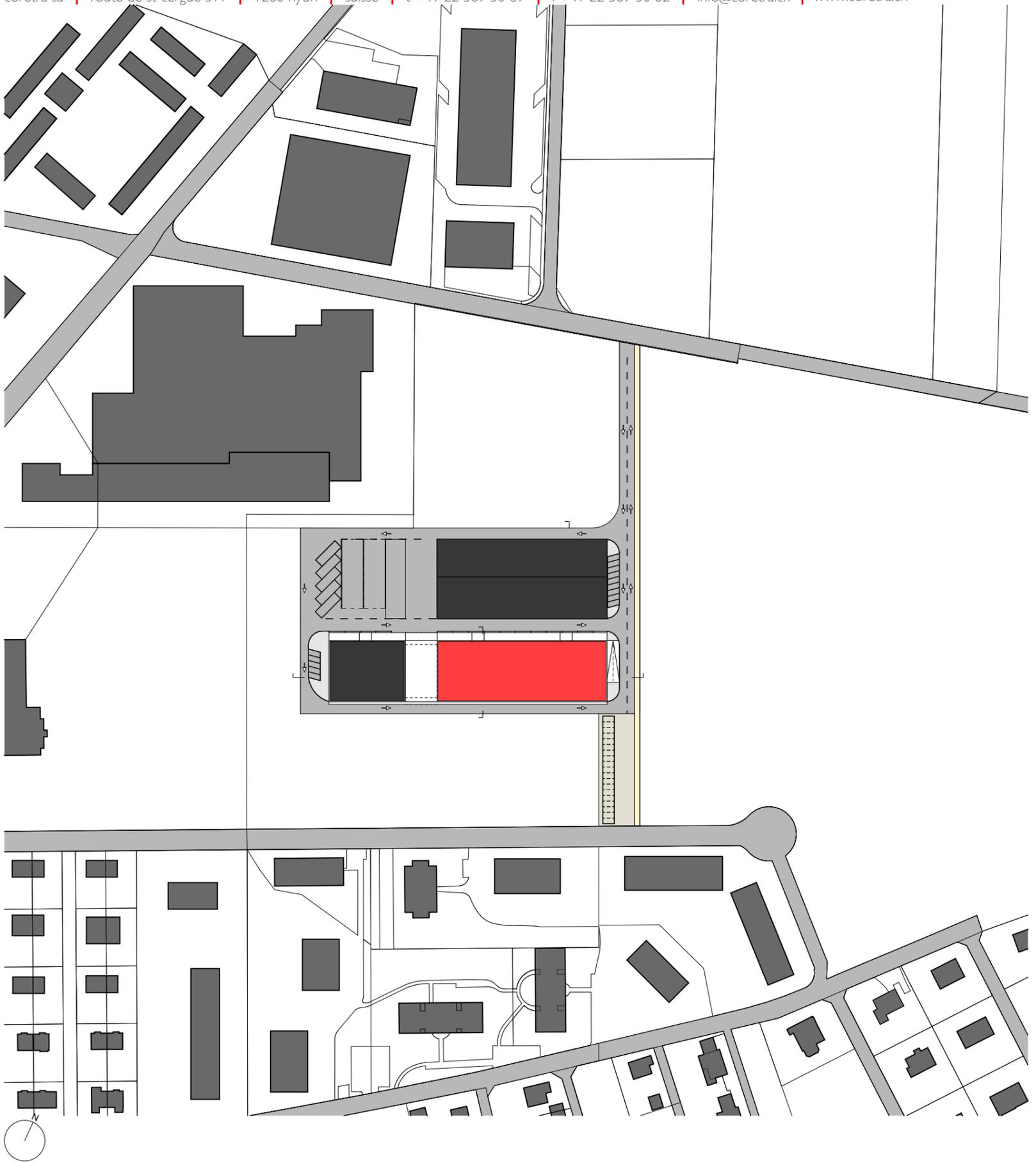
Construction d'une patinoire et de deux bâtiments industriels

ETAPE 03 - PLAN ET VUES

AVP 03

ECHELLE: 1:2000 DATE: 19.11.21 sm MODIF: FORMAT: A3 NIVEAU 0 = 387.60 PARCELLE N° 2113 (5645)

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse | t +41 22 369 30 69 | f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch



Rossens, le 1 décembre 2021

Municipalité de Payerne
Rue de Savoie 1
CP 112

1530 Payerne

Concerne : Projet de La Pati SA, DDP à constituer sur la parcelle 5645 de Payerne.

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les Municipaux,
Madame la Secrétaire Municipale,

Confirmant par les présentes les propos adressés aux commissions des finances et devant se déterminer sur le préavis municipal relatif au DDP à constituer, lesquelles ont aimablement reçu le soussigné le 30 novembre dernier à Payerne, je vous adresse les présentes.

Comme indiqué, dans le cadre de mon projet de construction de locaux d'exploitation pour La Pati SA, une patinoire devra être construite.

Destinée à être une vitrine de mon savoir-faire et de démonstration des produits que je vends, La Pati SA prend, en plus, l'engagement, à l'égard de la Commune de Payerne, de permettre l'accès à ladite patinoire, aux écoles et au public, selon des horaires et à des conditions qui restent à définir, et ce, jusqu'à ce que votre Commune dispose de sa propre patinoire.

J'espère ainsi lever les inquiétudes de certains et démontrer la volonté de bonne entente qui devrait prévaloir entre nous.

Je reste à disposition pour répondre à toutes questions et discuter de la convention d'utilisation à conclure une fois le principe de la constitution du DDP acquis.

En vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, Madame la Secrétaire Municipale, à l'assurance de ma parfaite considération

La Pati SA
Antoine Descloux





COMMUNE DE PAYERNE

Urbanisme et travaux - 1530 Payerne
tél. 026/662.65.30 - fax 026/662.65.26
travaux@payerne.ch

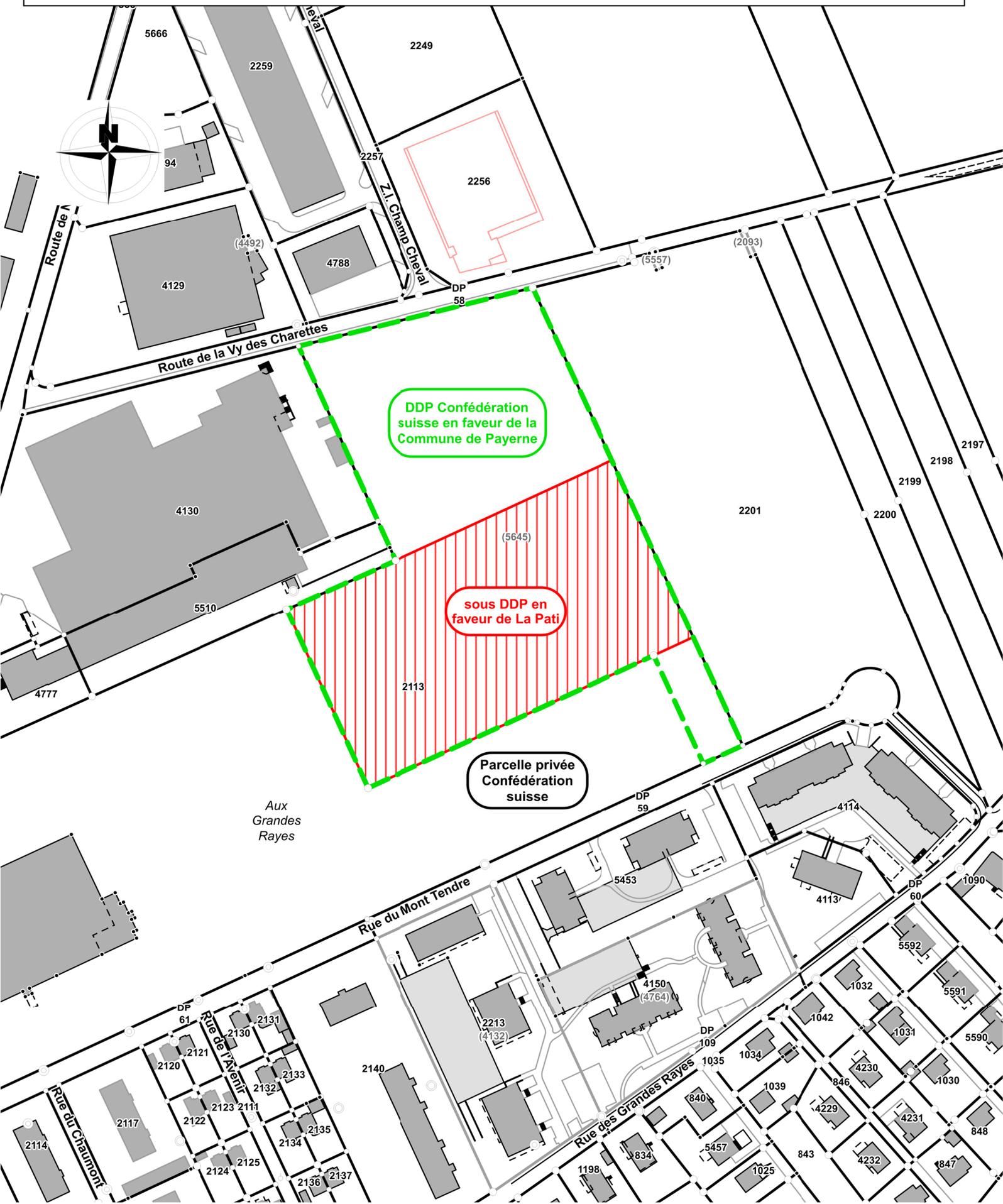
Aux Grandes Rayes - DDP 5645

Payerne, le 2 décembre 2021

visa : DC

SITUATION 1/2'000

Extrait : SIT Commune de Payerne





Extrait du registre des poursuites

Art. 8a LP

n° 2021004031315

La Pati SA
Descloux Antoine
Chemin de Combernesse 18
1728 Rossens FR

Nous attestons que, auprès de notre office et au nom de / sous la raison de commerce de **La Pati SA, Chemin de Combernesse 18, 1728 Rossens FR** aucune poursuite ni aucun acte de défaut de biens ne sont enregistrés à l'adresse indiquée.

Informations juridiques

Le présent extrait recense les **poursuites** qui ont été introduites durant les **cinq dernières années** dans l'arrondissement de poursuite de l'office qui délivre cet extrait contre la personne nommée ci-dessus. Les poursuites suspendues et celles qui n'ont pas été continuées en raison de l'écoulement du délai d'un an fixé à l'art. 88 LP sont également énumérées. L'extrait indique en outre le nombre et le montant total des **actes de défaut de biens après saisie** établis dans l'arrondissement de poursuite durant les 20 dernières années, s'ils ne sont pas éteints. Il mentionne aussi l'ouverture et la clôture des faillites communiquées à cet office au cours des cinq dernières années.

Ne figurent pas sur l'extrait les poursuites retirées par le créancier, annulées à la suite d'un jugement, non portées à la connaissance de tiers suite à une demande du débiteur (art. 8a, al. 3, LP) ou inscrites dans les registres d'un autre arrondissement de poursuite. D'éventuels actes de défaut de biens après faillite n'y figurent pas non plus.

Il n'a pas été vérifié que la personne nommée ci-dessus a effectivement ou a effectivement eu son domicile ou son siège, pendant la période déterminante, dans l'arrondissement de poursuite de l'office des poursuites qui délivre cet extrait. Si le domicile ou le siège de la personne nommée ci-dessus se trouve ou s'est trouvé au cours des cinq dernières années dans un autre arrondissement de poursuite, un autre extrait du registre des poursuites doit être demandé à l'office compétent de cet arrondissement.

Remarques

Frais de cet extrait: CHF 17.00 (selon art. 12a OELP)

Fribourg, 01.12.2021
Office des poursuites de la Sarine

