

Municipalité de Moudon



Préavis n° 4 /17 au Conseil communal

**Signature d'un acte constitutif de droit distinct et
permanent de superficie sur la parcelle 1399**

Délégués municipaux : Jean-Philippe STECK, municipal aménagement du territoire,
bâtiments et domaines communaux, jp.steck@moudon.ch,
079/536.56.79
Felix STÜRNER, municipal enfance, jeunesse et infrastructures
scolaires, f.sturner@moudon.ch, 078/797.71.44

Adopté par la Municipalité le 6 février 2017

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 14 mars 2017

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation de conclure un DDP (droit distinct et permanent) en faveur de l'AIMSLE (association intercommunale scolaire de Moudon, Lucens et environs), pour la création et l'exploitation d'une salle de gym omnisports VD 6 triple OFSPO (Office fédéral du sport). Pour clarifier ces appellations, l'annexe 1 du présent préavis reproduit les pages 8 à 11 des directives et recommandations du Département de l'économie de 2012 pour l'aménagement d'installations sportives.

I. Objet

En complément au futur collège du Fey, l'AIMSLE souhaite construire un complexe sportif couvrant non seulement les besoins relatifs au nouveau complexe scolaire (VD 4+ double), mais répondant également plus largement aux demandes et besoins des sociétés locales et régionales. Pour cette raison, le choix de l'AIMSLE s'est porté sur une salle VD 6 triple, répondant aux normes OFSPO.

Une telle salle permettra théoriquement aux sociétés utilisatrices d'organiser des compétitions aux niveaux régional, national, voire international. Néanmoins, un choix devra être fait en fonction des marquages, leur lisibilité au sol ne permettant pas d'accueillir tous les formats.

II. Description de la parcelle 1399

La parcelle 1399 est située en zone d'utilité publique : d'une superficie de 51'960 m², elle est composée en accès et place privée par 319 m², bâtiments par 107 m² + 12 m², champ, pré et pâturage par 46'380 m² et jardin par 5'142 m².

Un droit de superficie d'une surface de 7'071 m² a été constitué en 1993 (préavis n° 63/92 du 29 décembre 1992) en faveur de l'association du Tennis-Club Moudon, dans la partie sud de la parcelle. Ce droit de superficie arrivera à échéance le 31 août 2042 et n'entre pas en conflit avec celui qui fait l'objet du présent préavis.

III. Description des installations

La salle de gym de l'AIMSLE occupera une surface au sol de 2822 m², pour une surface brute de planchers utiles de 4'111 m². Elle disposera d'une esplanade de parking de 96 places et d'aménagements sportifs extérieurs comprenant trois terrains de basket, une aire de gazon (terrain de football), une aire de lancer du poids, deux pistes de course 80m et deux pistes de saut en longueur.

Une copie du plan d'implantation figure en annexe 2 au présent préavis.

La mise à l'enquête du projet a eu lieu du 15 octobre au 13 novembre 2016 et n'a suscité aucune opposition. Le permis sera délivré une fois le droit de superficie accordé.

IV. Contenu du droit distinct et permanent de superficie (DDP)

L'article 24 alinéa 2 des statuts de l'AISMLE, adoptés par votre assemblée le 21 mai 2015, stipule que « les terrains appartenant à une commune seront, en principe, mis à disposition de l'AISMLE sous forme de droit de superficie ». L'alinéa 3 ajoute que « d'entente avec l'AISMLE, la commune concernée entreprendra les démarches nécessaires pour permettre la réalisation des projets de l'AISMLE dans les meilleures conditions pour toutes les parties concernées : plans partiels d'affectation, circulations, raccordements aux services, etc. ».

En l'occurrence, la superficie mise à disposition de l'AISMLE est de 15'625 m² (voir annexe 2). Elle comprend l'ensemble des installations et aménagements extérieurs de la future salle de gym ainsi que les accès, notamment le chemin menant à la parcelle 1322 propriété de Françoise DEFFERARD. Ceci entraîne une mise à jour de la servitude de passage à pied existante. Le DDP nécessite également la mise à jour de plusieurs servitudes de canalisations (eaux claires et usées) qui traversent la parcelle.

Le droit de superficie est convenu entre les parties pour une durée de 50 ans, l'amortissement des installations devant être effectué, selon le préavis 01-2017 de l'AISMLE, sur 30 ans.

Conformément à l'article 24 al. 2 des statuts de l'AISMLE précité, le DDP est consenti à titre gratuit. Plusieurs raisons plaident pour cette solution : d'une part parce qu'à l'échéance du droit de superficie, qui ne pourra être prolongé au-delà de la 99^e année, les installations reviendront de toute façon à la collectivité et d'autre part, parce que la commune de Moudon bénéficiera, par la présence de la salle omnisports OFSPO sur son sol, d'un rayonnement régional important en matière sportive. En effet, la construction d'un autre équipement du même type dans une commune de l'AISMLE ou de la région ne sera plus raisonnablement envisageable dans un avenir proche.

Enfin, le projet de DDP qui vous est soumis retient encore que la commune disposera, pour ses besoins courants en dehors des manifestations sportives d'envergure, de l'ensemble des places de parc de l'esplanade, qui pourront notamment servir, l'été, de parking pour les utilisateurs de la piscine du Grand-Pré et du tennis, ainsi que pour les habitants et visiteurs du quartier. 19 places véhicules et 2 places handicapés, faisant directement front au bâtiment, seront néanmoins réservées à l'AISMLE. Afin de conserver une certaine souplesse et adaptabilité au fil du temps, le DDP, qui a une durée de 50 ans, prévoit que les modalités d'utilisation feront l'objet d'une convention entre les parties.

Dans le même esprit, les installations extérieures (terrains de basket et de football, pistes de course, etc...) devront rester accessibles à la population. Elles ne pourront donc pas être grillagées et closes sans l'assentiment de la commune. Là encore, un règlement d'utilisation devra être passé entre les parties, afin de protéger le voisinage contre les utilisations nocturnes intempestives notamment.

La commune et ses sociétés locales bénéficieront, à l'instar des autres membres de l'AIMSLE, d'un tarif préférentiel par rapport aux utilisateurs externes.

En dernier lieu, il sied de préciser que l'entretien extérieur de l'ensemble de la surface couverte par le DDP sera assuré par l'association.

Tous les frais de mutation et de constitution de l'acte seront supportés par l'AIMSLE.

V. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 4/17 ;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

1. décide d'autoriser la Municipalité à constituer à titre gratuit un droit distinct et permanent de superficie d'une surface de 15'625 m² en faveur de l'AIMSLE sur la parcelle 1399, d'une durée de 50 ans, pour permettre la construction d'une salle de gym omnisports (OFSP0), d'une esplanade de parcage de 96 places et d'installations extérieures.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique : Le secrétaire :

C.PICO Y. LEYVRAZ

Annexes :

- extrait des directives du DEC pour l'aménagement des installations sportives
- plan d'implantation
- droit de superficie (projet)

DEPARTEMENT DE L'ECONOMIE

DIRECTIVES ET RECOMMANDATIONS
(GUIDE TECHNIQUE)

POUR L'AMENAGEMENT
D'INSTALLATIONS SPORTIVES

Edition février 2012



**Service de l'éducation physique
et du sport**

Ch. de Maillefer 35
CH-1014 Lausanne

2.2 Salles

2.2.1 Types de salles

Dimensions intérieures	Type	ACTIVITES POSSIBLES						
		gymn. scolaire	Basketball	Volleyball	Handball	Football de salle	Badminton	Tennis
12m x 24m x 6/7m	VD 1	X		(X)3			(X)4	
15m x 26m x 7m	VD 2	X	(X)2	X			(X)4	
16m x 28m x 7m	VD 3	X	(X)2	X			(X)4	
19m x 32m x 7m	VD3+	X	(X)7	X			(X)4	
30.5m* x 26m x 7/8m (=2x <15 x 26>)**	VD 4	(X)1	(X)2	X			(X)4	
32.5m* x 28m x 7/8m (=2x <16 x 28>)**	VD 5	(X)1	(X)5	X			(X)4	
38.5m* x 32m x 7/8m (=2x <19 x 32>)**	VD5+	(X)1	(X)7	X			(X)4	(X)4
46m* x 27m x 8/9m**	VD 6	(X)1	(X)5	X	(X)6	(X)6	(X)4	(X)4
58m* x 32m x 8/9m (=3x <19 x 32>)**	VD6+	(X)1	(X)7	X	(X)6	(X)6	(X)4	(X)4

* paroi de séparation de 0,50 m (env.) comprise

** en fonction de l'emprise de gradins mobiles et/ou de la qualité de vision des spectateurs, les dimensions des salles omnisports pourraient devoir être augmentées

(X)1= peut être autorisée lorsque les besoins communaux et régionaux le justifient

(X)2= compétitions organisées par les associations régionales (autres que les championnats interrégionaux)

(X)3= hauteur de 7 m requise

(X)4= hauteur officielle = 9 m

(X)5= 1 terrain en longueur : championnats nationaux et régionaux autres que la LNA masculine; les spécificités requises par les compétitions de niveau supérieur, dont la LNA masculine, nécessitent une étude particulière et un accord du SEPS à sa mise en œuvre; cas échéant, surlargeur de 1.50 m nécessaire pour table de marque et bancs d'équipes (hors dégagements de sécurité)

(X)6 = 1 terrain en longueur

(x)7 = championnats nationaux et régionaux autres que la LNA masculine; les spécificités requises par les compétitions de niveau supérieur, dont la LNA masculine, nécessitent une étude particulière et un accord du SEPS à sa mise en œuvre; cas échéant, surlargeur de 1.50 m nécessaire pour table de marque et bancs d'équipes (hors dégagements de sécurité)

Pour être homologuées pour la compétition, les salles doivent répondre aux normes des fédérations sportives suisses concernées.

2.2.2 Définitions

a) Salle de gymnastique (VD 1, VD 2, VD 3, VD 3+)

Salle unique, destinée exclusivement à l'usage sportif, équipée des engins habituels, complétée par les locaux annexes requis et, éventuellement, de gradins fixes.

b) Salle omnisports (VD 4, VD 5, VD 5+, VD 6, VD 6+)

Deux ou trois salles placées côte à côte, séparées par une cloison mobile, utilisables également comme une grande salle; équipées du matériel habituel, complétées par les locaux annexes requis et par des installations d'accueil pour spectateurs.

La justification d'une salle omnisports se situe avant tout dans les besoins des clubs sportifs engagés dans la compétition et souhaitant accueillir du public. Pour l'usage scolaire, une salle omnisports ne se justifie guère et comporte des inconvénients dont il faut diminuer au maximum les effets.

Une salle omnisports ne pourra donc être reconnue en vue d'une utilisation scolaire que si les besoins des clubs sportifs sont indiscutablement démontrés dans la commune ou la région et que la salle répond aux présentes directives.

S'agissant de l'accueil des spectateurs, l'offre de gradins mobiles et/ou la qualité de vision du public pourraient nécessiter un agrandissement de l'aire d'évolution.

Les accès et les possibilités de stationnement doivent être étudiés avec soin, dès lors qu'une telle salle, souvent dotée de locaux d'animation culturelle, de centre de loisirs, de buvette, peut devenir un véritable pôle d'attraction.

c) Salle polyvalente

Salle destinée tant à la pratique du sport qu'à d'autres fins, en général culturelles : assemblées et réunions diverses, concerts, soirées dansantes, expositions, productions théâtrales, cultes, etc.

Pour être reconnue comme salle de gymnastique, une salle polyvalente doit avoir les dimensions prévues ci-dessus (en général VD 1, VD 2, VD 3 ou VD 3+) et posséder l'équipement habituel d'une salle de gymnastique.

Dans des cas exceptionnels, le Canton peut autoriser la transformation de bâtiments ou locaux existants hors normes en salles polyvalentes.

La réalisation de salles polyvalentes doit être soumise à une analyse des besoins particuliers; elles ne se justifient en général que pour les petites communes.

Les problèmes techniques en matière d'acoustique, d'éclairage, de revêtement de sol notamment feront l'objet d'études particulières de la part des concepteurs.

Toutes mesures doivent être prises pour permettre son exploitation optimale pour les besoins scolaires : rangement des chaises et des tables dans une annexe ad hoc, remise en état après les manifestations, séparation des circulations et des locaux en cas d'utilisation simultanée par les classes et d'autres utilisateurs (militaire, par exemple) etc.

2.2.3 Programme détaillé

Type de salle	VD 1	VD 2	VD 3 (VD 3+)	VD 4	VD 5 (VD 5+)	VD 6 (VD 6+)
Aire d'évolution	288 m2	390 m2	448 m2 (608 m2)	793 m2 #	910 m2 # (1232 m2 #)	1242 m2 # (1856 m2 #)
Hall d'entrée	1 20 m2	1 25 m2	1 30 m2	1 50 m2	1 50 m2	1 70 m2
Vestiaires	2	2	2	4	4	6
par unité :	25 m2	25 m2	25 m2	25 m2	25 m2	25 m2
Douches (y.c. séchage)	2	2	2	4	4	6
par unité :	25 m2	25 m2	25 m2	25 m2	25 m2	25 m2
WC entre vestiaires et salle (pour util. sportifs) *	2F/1G/1U 12 m2	2F/1G/1U 12 m2	2F/1G/1U 12 m2	4F/2G/2U 24 m2	4F/2G/2U 24 m2	6F/3G/3U 36 m2
WC handicapés	1 5 m2	1 5 m2	1 5 m2	1 5 m2	1 5 m2	1 5 m2
WC spectateurs	(**)	(**)	(**)	**	**	**
Local des maîtres (y compris sanitaires)	1 12 m2	1 12 m2	1 12 m2	1 24 m2	1 24 m2	1 35 m2
Local d'arbitre		(1) 10 m2	(1) 10 m2	(1) 10 m2	(1) 10 m2	2 20 m2
Infirmierie			(1) 10 m2	(1) 10 m2	(1) 10 m2	1 10 m2
Local pour engins intérieurs	1 70 m2	1 70 m2	1 70 m2	1 x 120 m2 ou 2 x 70 m2	1 x 120 m2 ou 2 x 70 m2	***
Local pour petit matériel • scolaire	1 15 m2	1 15 m2	1 15 m2	1 20 m2	1 20 m2	1-3 30 m2
Local pour matériel extérieur	1 20 m2	1 20 m2	1 20 m2	1 25 m2	1 25 m2	1 30 m2
Local de conciergerie	1 10 m2	1 10 m2	1 10 m2	1 10 m2	1 10 m2	2 20 m2
Locaux techniques	T	T	T	T	T	T
Salle de théorie		(1) 50 m2	(1) 50 m2	(1) 50 m2	(1) 50 m2	1 50 m2
Local de régie				(1) 10 m2	(1) 10 m2	(1) 10 m2
Gradins pour spectateurs		(1) <input type="checkbox"/>	(1) <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>

Remarques générales

- Un certain nombre de dimensions en particulier sont influencées par des critères liés à la conception architecturale et au fonctionnement.
- Les surfaces nécessaires aux circulations ne sont pas comprises dans le tableau ci-dessus.

Remarques particulières

() Eventuellement.

En fonction de l'emprise de gradins mobiles et/ou de la qualité de vision des spectateurs, les surfaces des salles omnisports pourraient devoir être augmentées. A l'inverse, une salle VD6 de largeur réduite au strict minimum de 26m pourrait être tolérée, moyennant certaines restrictions d'utilisation/affectation pour le sport associatif

* Non compris les besoins pour handicapés et spectateurs.

** 30 à 100 spectateurs : 2F/2H/2U
100 à 250 spectateurs : 3F/2H/4U
250 à 500 spectateurs : 4F/3H/5U
500 à 1000 spectateurs : 5F/4h/6U.

- *** Selon la disposition des locaux et les circulations : 1, 2 ou 3 locaux offrant une surface de rangement totale de 190 à 210 m².
- T Pour chaque salle, la surface nécessaire est liée au concept énergétique adopté et au choix des appareils.
- La surface nécessaire dépend du nombre de spectateurs que l'on souhaite accueillir et du type d'installation choisi.
La norme OFSPO 201 donne les valeurs directrices.
- Ou armoires (voir chap. 2.2.7.3).

COMMUNE DE MOUDON

Coordonnées moyennes: 2°55'450 / 1°16'8'250

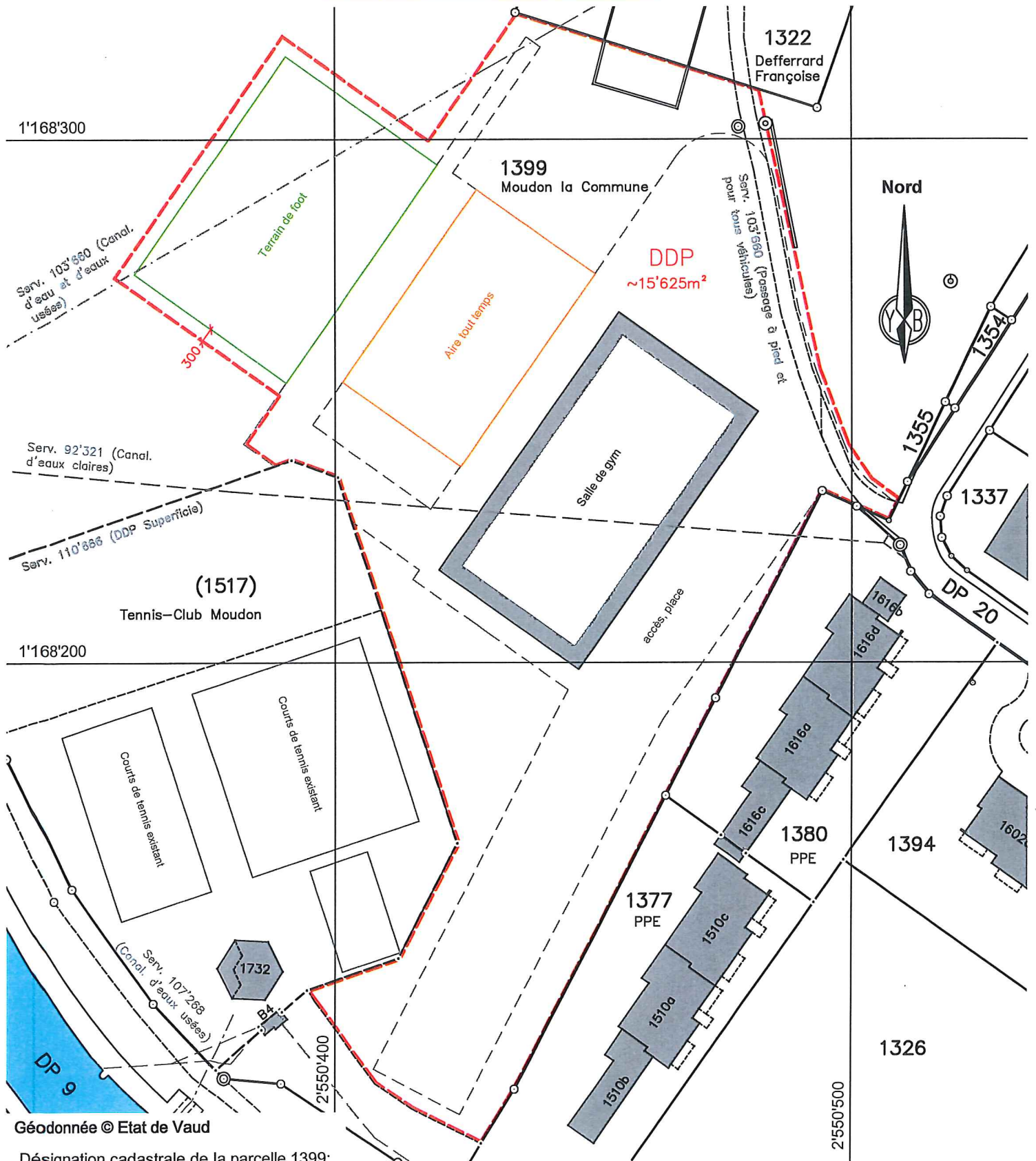
Plan 207/12

Dossier n°22'449.14

1:1000

Projet de constitution d'un droit de superficie (DDP) en faveur de l'AIMSLE

Mensuration numérique



Géodonnée © Etat de Vaud

Désignation cadastrale de la parcelle 1399:

Bâtiment n°1732	107 m ²
Bâtiment n°B4	12 m ²
Accès, place privée	319 m ²
Champ, pré, pâturage	46'380 m ²
Jardin	5'142 m ²
Total	51'960 m²



Moudon, le 11 janvier 2017

Pierre-André Nicod



NPPR INGÉNIEURS ET GÉOMÈTRES SA

NICOD • PERRIN • PARISOD • REY

Ch. Château-Sec 6 / CP 186 1510 Moudon
Tél. 021 905 15 88 moudon@nppr.ch

Surface provisoire, bornage réservé

DROIT DE SUPERFICIE

Devant Nathalie Amiguet, notaire pour le canton de Vaud avec Etude à Moudon,
--- se présentent : ---

D'une part : _____

Au nom de la **Commune de Moudon**, sa syndique, Madame Carole Pico, domiciliée à Moudon et son secrétaire municipal, Monsieur Yves Leyvraz, domicilié à Saint-Prex, lesquels engagent valablement ladite commune par leur signature collective et produisent, pour justifier leurs pouvoirs, l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Moudon, séance du ..., pièce dont une copie certifiée conforme demeurera ci-annexée, _____

ci-après nommée : "le superficiant ou la Commune". _____

D'autre part : _____

Au nom de l'**Association Intercommunale Scolaire de Moudon-Lucens et Environs (AISMLE)**, association dont le siège est à Moudon, Monsieur Vincent Bessard, domicilié à Cremin (Commune de Lucens), président du Comité de direction et Madame Mireille Cudré-Mauroux, domiciliée à Saint-Cierges (Commune de Montanaire), secrétaire désigné par le Comité de direction, lesquels engagent valablement cette association par leur signature collective à deux, conformément à l'article 19 des statuts, _____

ci-après nommée : "la superficiaire ou l'Association". _____

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

A. Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, la Commune est propriétaire de l'immeuble 1399 de Moudon désigné comme suit au Registre foncier : _____

Description de l'immeuble

Commune politique	207 Moudon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1399
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 15618 38945 56
Surface	51'960 m ² , numérique
Mutation	16.06.2010 011-2010/1043/0 SAU 03.11.2016 006-2016/11296/0 MN95
Autre(s) plan(s):	4.5.11
No plan:	12
Désignation de la situation	Champ-du-Gour
Couverture du sol	Bâtiment(s), 119 m ² Jardin, 5'142 m ² Accès, place privée, 319 m ² Champ, pré, pâturage, 46'380 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, (club-house), 107 m ² , N° d'assurance: 1732 Bâtiment, (station de pompage) B4, 12 m ² , N° d'assurance:
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	900'000.00 1987

Propriété

Propriété individuelle
Moudon la Commune, Moudon 30.11.1987 011-103659 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

17.02.1967 011-81741	(C) Constructions : Station de pompage d'eau ID.011-2005/003521
17.02.1967 011-81741	(C) Canalisation(s) d'eau, de câbles électriques avec droit de fouilles; retour de trop-plein d'eau à la Broye ID.011-2005/003522
17.02.1967 011-81741	(C) Passage à pied et pour tous véhicules pour l'entretien et la surveillance des ouvrages ID.011-2005/003523
17.11.1977 011-92321	(C) Canalisation(s) d'eaux claires, regards avec droits accessoires ID.011-2005/003600
30.11.1987 011-103660	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2005/003510
30.11.1987 011-103660	(C) Canalisation(s) d'eau et d'eaux usées ID.011-2005/003511
30.11.1987 011-103660	(C) Canalisation(s) d'eaux claires ID.011-2005/003512
15.06.1990 011-107268	(C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.011-2005/003132 en faveur de Moudon la Commune, Moudon
03.09.1993 011-110666	(C) DDP Superficie, jusqu'au 31.08.2042 ID.011-2000/000045 en faveur de DDP Moudon 207/1517

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

B. L'immeuble 1399 de Moudon susdésigné est situé dans une zone d'installations (para-)publique. La Commune de Moudon souhaite que l'immeuble susdésigné

soit partiellement affecté à la construction d'une salle omnisports avec divers aménagements extérieurs. _____

Pour éviter que les nouvelles constructions ne soient incorporées comme parties intégrantes au terrain appartenant à la Commune de Moudon, cette dernière est disposée à constituer une servitude de superficie en faveur de l'Association Intercommunale Scolaire de Moudon-Lucens et Environs, servitude qui sera immatriculée au Registre foncier comme immeuble à titre de droit distinct et permanent. _____

C. La demande de permis de construire relatif à la construction d'une salle omnisports triple avec aménagement extérieurs et esplanade de parking 96 places, démolition partielle et reconstruction du chemin existant et création d'un couvert à vélos et pose de panneaux voltaïques est actuellement en cours. _____

* * * * *

Cela exposé, les comparantes conviennent, ès qualités, de ce qui suit : _____

I. DROIT DE SUPERFICIE _____

1. Constitution de servitude de superficie _____

La Commune de Moudon, par ses représentants, constitue en faveur de l'Association Intercommunale Scolaire de Moudon-Lucens et Environs, qui l'accepte, une servitude de superficie au sens des articles 675 et 779 et suivants du code civil suisse. _____

Cette servitude grève une surface de quinze mille six cent vingt-cinq mètres carrés (15'625 m²) de l'immeuble 1399 de Moudon susdésigné, conformément aux plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Pierre-André Nicod datés du ...2017. Ces documents seront déposés au Registre foncier à l'appui d'une copie du présent acte. _____

2. Cessibilité et durée _____

Le présent droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une **durée de 50 ans** dès la date d'inscription au Registre foncier . _____

Il s'éteindra à l'échéance susmentionnée moyennant avis donné par l'une des parties à l'autre 5 ans à l'avance, par lettre recommandée. A défaut de dénonciation, le droit continuera à subsister pour 5 ans et ainsi de suite de 5 ans en 5 ans, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite avec un préavis de 5 ans. Demeure toutefois réservé l'article 779, alinéa 1, du code civil suisse, de sorte que le présent droit de superficie prendra fin automatiquement et sans autre formalité à l'échéance du délai de 100 ans à compter de son inscription au Registre foncier. _____

3. Immatriculation comme immeuble _____

En application des articles 779 alinéa 3, et 943 du code civil suisse, les comparantes, ès qualités, requerront l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent, comme suit : _____

(DESIGNATION DU DDP)

Il est procédé comme suit à l'épuration des servitudes suivantes : _____

- la servitude numéro 011-81741. Constructions: Station de pompage d'eau ID.011-2005/003521 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon. Elle ne concerne pas la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP) ; _____
- la servitude numéro 011-81741. Canalisation(s) d'eau, de câbles électriques avec droit de fouilles; retour de trop-plein d'eau à la Broye ID.011-2005/003522 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon. Elle ne concerne pas la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP) ; _____
- la servitude numéro 011-81741. Passage à pied et pour tous véhicules pour l'entretien et la surveillance des ouvrages ID.011-2005/003523 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon. Elle ne concerne pas la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP)¹ ; _____
- la servitude numéro 011-92321. Canalisation(s) d'eaux claires, regards avec droits accessoires ID.011-2005/003600 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon ainsi qu'à charge de la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP) ; _____
- la servitude numéro 011-103660. Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2005/003510 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon ainsi qu'à charge de la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP) ; _____
- la servitude numéro 011-103660. Canalisation(s) d'eau et d'eaux usées ID.011-2005/003511 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon ainsi qu'à charge de la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP) ; _____
- la servitude numéro 011-103660. Canalisation(s) d'eaux claires ID.011-2005/003512 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon ainsi qu'à charge de la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP) ; _____
- la servitude numéro 011-107268. Canalisation(s) d'eaux usées ID.011-2005/003132 en faveur de la Commune de Moudon est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon. Elle ne concerne pas la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP); _____
- la servitude numéro 011-110666. DDP Superficie, jusqu'au 31.08.2042 ID.011-2000/000045 est reportée à charge de la parcelle 1399 de Moudon. Elle ne concerne pas la nouvelle parcelle ... de Moudon (DDP). _____

4. Constructions autorisées _____

La superficière est autorisée à construire, aménager et maintenir une salle omnisports ainsi que tous les aménagements sportifs extérieurs et tous aménagements annexes nécessaires aux activités sportives pendant toute la durée du contrat. _____

¹ à vérifier sur plan de mutation

Des constructions en sous-sol sont autorisées. _____

Tout projet de modification ou d'amélioration de la ou des construction(s) 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 non mentionnées au Registre foncier. _____

Les travaux de construction devront commencer dès l'obtention conjointe du crédit de construction et du permis de construire, définitif et exécutoire, et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. _____

Pour le cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie, la superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. _____

5. Coût des constructions et des impenses d'améliorations _____

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière 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 de la construction et des installations présentant le caractère de parties intégrantes, ainsi que le montant des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante. _____

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa, du code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées. _____

Par impense d'améliorations, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, y compris les aménagements extérieurs, à l'exclusion des frais d'entretien. _____

6. Obligations de la superficiaire _____

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

- ne pas changer l'affectation des constructions qui seront érigées sur le terrain grevé du présent droit de superficie sans l'accord express de la superficiante ; _____
- garantir au public l'accès aux aménagements sportifs extérieurs selon convention à établir entre la superficiante et la superficiaire ; _____

- mettre gratuitement à disposition de la Commune de Moudon les places de parc extérieures qui seront aménagées sur la surface du droit distinct et permanent objet du présent acte, à l'exception des places qui jouxteront directement la salle omnisports, et en garantir l'accès au public, en l'absence de manifestation particulière, selon convention à établir entre la superficiante et la superficiaire ; _____
- entretenir convenablement les constructions précitées, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du présent droit de superficie ; _____
- soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément au chiffre 14. ci-dessus, toute cession ou tout transfert économique ; _____
- faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, des conventions passées entre les parties ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; —
- à signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ; _____
- 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 ; _____
- disposer d'une couverture d'assurance suffisante et s'assurer que les autres ayants droit en disposent d'une telle, notamment en matière de responsabilité civile. _____
- ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ; _____

Si la/les construction(s) est/sont complètement ou partiellement endommagée(s) par suite d'incendie, la superficiaire devra débarrasser le terrain dans un délai utile et débiter la reconstruction dans un délai de six mois dès l'encaissement de l'indemnité d'assurance. A ce défaut, la superficiante pourra exiger la remise en état initial du terrain grevé et le retour anticipé du droit de superficie. _____

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 à la législation vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ou toute autre législation qui sera applicable en la matière. _____

8. Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par le superficiaire _____

En cas de violation grave ou réitérée des obligations prévues dans le présent acte, notamment celles prévues au chiffre 6. ci-dessus, la superficiante pourra après vains

avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du présent contrat et exiger la radiation du droit de superficie au registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé de la construction, conformément à 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 de la construction et de ses parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial de la construction, des parties intégrantes et impenses d'amélioration déterminés selon chiffre 5. ci-dessus, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et diminué : _____

- du 30% (trente pour cent) de cette somme, _____

- et de la moins-value de vétusté, fixée à 2% (deux pour cent) l'an et calculée sur le coût de la construction et impenses d'amélioration avant déduction de la pénalité. _____

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

Les coûts de la construction et les éventuelles impenses d'amélioration assumés par la superficiante ne seront pas pris en compte pour le calcul de l'indemnité due à la superficiaire par la superficiante. _____

La superficiaire pourra s'opposer au retour anticipé de la construction dans les six mois suivant la demande, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites au chiffre 15. ci-dessous. _____

9. Retour des constructions en cas d'extinction du droit à l'échéance _____

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, 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. _____

En contrepartie, la superficiante versera à la superficiaire une indemnité équitable au sens de l'article 779 d du code civil suisse. Cette indemnité sera calculée à dire d'expert désigné d'un commun accord : elle tiendra compte des coûts de construction et éventuelles impenses d'amélioration pris en charge par la superficiante, de la vétusté et de l'obsolescence de la/des construction(s) et des parties intégrantes. _____

10. Paiement de l'indemnité _____

A l'extinction du droit de superficie ou lors du retour anticipé, l'indemnité de retour ne peut être versée à la superficiaire qu'après l'accord des éventuels créanciers gagistes (voir article 779 lettre d alinéa 1 du Code civil). _____

11. Prémption _____

Le droit de préemption légal prévu à l'article 682 alinéa 2 du Code civil est maintenu tant pour la superficiante que pour la superficiaire. _____

12. Redevance _____

Aucune redevance n'est due pour le droit de superficie. _____

13. Entrée en possession – état - garantie _____

La superficiaire entre en possession du terrain grevé du présent droit de superficie dès ce jour. _____

Le terrain objet du droit de superficie est mis à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire. _____

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. _____

En particulier, en dérogation partielles aux règles légales relatives à la prise en charge des frais en cas de pollution d'immeubles (articles 32 et suivants de la loi fédérale sur la protection de l'environnement), il est convenu que les frais de dépollution du terrain seront entièrement pris en charge par la superficiaire. _____

14. Responsabilité de la superficiaire _____

La superficiaire prend 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 elle de la/des construction(s) objet du présent droit de superficie, des parties intégrantes et des accessoires. _____

Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article 679 du code civil suisse. _____

15. Cession, transmission ou transfert économique du droit _____

Le présent droit de superficie est expressément convenu cessible et transmissible. _____

La superficiante devra être informée par écrit de toute cession ou location, ainsi que de tout transfert économique projetés par la superficiaire. Elle ne pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis que dans l'un des cas suivants : _____

- le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ; _____
- le cessionnaire poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- le cessionnaire n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire. _____

- le cessionnaire ne reprend pas formellement toutes les obligations découlant du présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ; _____

- le cessionnaire ne poursuit pas le même but d'intérêt public que la superficiaire actuelle. _____

L'acte de cession ou le transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiaire avant que les contractants ne le signent. _____

16. Droit de contrôle _____

La superficiaire se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps. _____

17. Contributions diverses _____

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques afférents au droit de superficie objet des présentes seront à la charge de la superficiaire, dès l'inscription du droit de superficie au Registre foncier. _____

18. Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées sous chiffres 2., 7., 8. et 9. du présent chapitre feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. _____

19. Servitudes à constituer _____

Les parties s'engagent réciproquement à constituer gratuitement toutes servitudes rendues nécessaires par les constructions qui seront édifiées en vertu du présent droit de superficie. _____

20. Modification de la loi _____

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes, ès qualités, prévoient d'emblée : _____

- que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues dans le présent acte, seraient immédiatement applicables à leurs rapports, _____

- que les dispositions de droit dispositif ne pourraient l'être qu'avec l'accord des deux contractantes. _____

II. DIVERS _____

1. Frais - impôts _____

Sans préjudice à la solidarité des parties, la superficiaire supportera les frais du présent acte et ceux qui en découlent, les émoluments du Registre foncier, étant précisé que leur réduction est expressément requise, les éventuels frais de constitution ou modification des servitudes et mentions nécessitées par la construction projetée, ainsi que le droit de mutation cantonal et communal, sous réserve d'exonération accordée, en conformité de l'article 3 de la Loi vaudoise du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (ci-après nommée : LMSD). —

S'agissant de l'impôt sur les gains immobiliers, il ne sera pas perçu en l'espèce,

en conformité de l'article 62, lettre a) de la Loi vaudoise du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux. _____

Il est ici précisé que tous les frais découlant de la demande de permis de construire (notamment tous honoraires d'architectes, de géomètres, d'ingénieurs, ainsi que toutes taxes et émoluments) sont à la charge exclusive de la superficiaire. _____

2. Application des dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger _____

Il est précisé que l'Association Intercommunale Scolaire de Moudon-Lucens et Environs (AISMLE) est une association de droit public composée uniquement de communes vaudoises. De ce fait, elle n'est pas soumise à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). _____

3. Pièces _____

Les documents susmentionnés, savoir : _____

- l'extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Moudon du ...; _____

- les plan et tableau de mutation susmentionnés ; _____
ont été soumis par le notaire soussigné aux comparantes, lesquelles, ès qualités, en ont ainsi pris connaissance et déclarent les approuver dans leur entier et sans restrictions aucunes. _____

4. Information du Préfet _____

La Commune de Moudon informera le Préfet du district de la Broye-Vully de la constitution du droit de superficie objet des présentes, conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

5. Election de domicile – Droit applicable _____

Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent contrat seront jugées par les Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble. _____

Les parties font élection de domicile au Greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble, à défaut de siège dans le canton. –

Le droit suisse est seul applicable. _____

REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER _____

1. Constitution de servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent, d'une durée de 50 ans dès l'inscription au Registre foncier. _____

2. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (chiffre 2., 7., 8. et 9. du chapitre I.) _____

--- DONT ACTE ---

lu par le notaire aux comparantes, qui, ès qualités, l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à l'Hôtel-de-Ville à Moudon, le ... deux mille dix-sept. _____

Dix-sept