

PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS

Devant **REGINA WENGER, NOTAIRE** à Lausanne pour le Canton de Vaud, se présentent : ____
d'une part :

au nom de la **COMMUNE DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE**, sa Syndique Claudia Perrin et son secrétaire municipale Monsieur Nicolas Ray qui engagent valablement cette Commune par leur signature collective à deux, conformément à la loi sur les Communes et qui produisent un extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil communal du **jj.mm.2021**, dont une copie certifiée conforme est ci-annexée **(Annexe 1)**. _____

Les représentants de la Commune de Romanel-sur-Lausanne déclarent que la décision de promettre de constituer des droits de superficie distincts et permanents a été ou sera communiquée au Préfet du district de Lausanne. _____
ci-après nommée "le superficiant ou le propriétaire du fonds", _____

d'autre part : _____
au nom et pour le compte de : _____

a. UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien (UTILITA Investment foundation for social purpose real estate) (UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique) (UTILITA Fondazione d'investimento per immobili d'utilità pubblica) (CHE-275.280.422), fondation dont le siège est à Berne, _____

son mandataire spécial **prénom, nom, origine, domicile**, agissant en vertu de procuration ci-annexée, datée du 2021 **(Annexe 2)**. _____
et agissant en exécution de la décision du Conseil de fondation prise lors de sa séance du ... 2021.¹ _____

b. FONDATION DONATELLA MAURI (CHE-109.404.918), fondation dont le siège est à 1032 Romanel-sur-Lausanne, son Président du Conseil de fondation, Monsieur Daniel Pache, d'Épalinges, à Lutry et son membre du conseil Monsieur Jean-Denis Briod de Pully (Vaud) **ou Lucens (Vaud)**, lesquels engagent valablement dite fondation par leur signature collective à deux, conformément aux inscriptions figurant au Registre du commerce, _____
et agissant en exécution de la décision du Conseil de fondation prise lors de sa séance du ... 2021.² _____

ci-après nommées « les superficiaires ou UTILITA, respectivement FDM », _____
lesquelles exposent ce qui suit : _____

I. - EXPOSÉ

A) La Commune de Romanel-sur-Lausanne est propriétaire de la parcelle ci-après désignée, conformément au Registre foncier : _____

Extrait du registre foncier Bien-fonds Romanel-sur-Lausanne / 259

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique
Tenue du registre foncier

5592 Romanel-sur-Lausanne
fédérale

¹ A produire

² A produire

Numéro d'immeuble	259
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 76758 34568 84
Surface	6'285 m ² , numérique
Mutation	15.12.2004 007-2004/6782/0 Division de bien-fonds , à P. 954 : 3780 m ² 08.09.2005 007-2005/4447/0 Division de bien-fonds , à P. 954 : 283 m ² 16.05.2014 007-2014/2311/0 Expropriation , à P. 28 : 134 m ² , de P. 28 : 2 m ²
No plan:	3
Désignation de la situation	Chemin du Brit
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 6'285 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Estimation fiscale	0.00 2014 (19.01.2015)

Propriété

Propriété individuelle
Romanel s/Lausanne la Commune, Romanel s/Lausanne, 15.12.2004 007-2004/6782/0 Achat

Mentions/Charges foncières/Annotations/ Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Servitudes

18.12.1911 007-359936 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2003/001212

* * *

B) La parcelle 259 de Romanel-sur-Lausanne et ses sous-sols sont constructibles. _____
Elle est sise en zone d'utilité publique selon règlement sur le plan d'extension et la police des constructions. _____

La Commune envisage d'adopter un nouveau plan d'affectation (ci-après : « PAA ») pour cette parcelle afin d'y créer notamment des bâtiments comprenant des surfaces destinées à des activités et des logements d'utilité publique (LUP) en privilégiant une mixité entre logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique, logements protégés et logements pour étudiants, conformément aux articles 27 et suivants de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après : LPPPL). Conformément à son but, FDM a l'intention de construire uniquement des LUP, soit des logements protégés et des logements pour étudiants. Les locaux destinés à des activités commerciales en rez-de-chaussée des bâtiments dont la construction est envisagée sont notamment une crèche, un Centre médico- social (CMS) et des locaux associatifs. _____

C) La Commune de Romanel-sur-Lausanne a procédé à un appel à candidatures pour le développement de la parcelle susdésignée. _____

Le groupement HARMONIE composé des deux superficiaires, ainsi que du développeur-constructeur Losinger Marazzi SA, du co-développeur Nüesch Développement SA, de l'architecte FRAR et des investisseurs Fondation Donatella Mauri et Fondation de placement UTILITA a été retenu dans le cadre d'appel à candidature pour la parcelle 259 par la Commune de Romanel-sur-Lausanne. _____

Les deux superficiaires sont ainsi associés (sans créer une société simple) au sein du groupement HARMONIE. _____

D) Les deux superficiaires entendent construire sur la parcelle soumise au droit de superficie des bâtiments comprenant les logements et locaux mentionnés sous lettre B) ci-dessus. _____
Les logements d'utilité publique nécessiteront un accord des autorités suivantes du Canton de Vaud : _____

a) Convention avec la DGCS (Direction générale de la cohésion sociale), _____

b) DGTL (Direction générale du territoire et du logement). _____

E) La Commune de Romanel-sur-Lausanne et les superficiaires envisagent de constituer deux ou plusieurs DDP sur la parcelle 259 de Romanel-sur-Lausanne susdésignée, après l'entrée en vigueur du PA et dès l'obtention du ou des permis de construire qui seront demandés à la

Commune pour réaliser les ouvrages précités, conformes au PA et à la réglementation en vigueur au moment de la mise à l'enquête publique. _____

F) Les parties produisent un plan d'implantation des futurs bâtiments, signé des parties et ci-annexé (**Annexe ...**) pour valoir déclaration d'intention. Les bénéficiaires des futurs DDP seront les suivants : _____

. Bâtiment A : FDM, _____

. Bâtiments B-C : UTILITA. _____

Les sous-sols des bâtiments A, respectivement B et C seront conçus dans le respect de l'article 675 du Code civil. _____

La présente promesse vise à établir les principes régissant les futurs droits distincts et permanents de superficie (ci-après « DDP ») à constituer sur la parcelle susdésignée après l'entrée en vigueur du plan d'affectation et entrée en force des permis de construire. Elle fixe également les mécanismes économiques de fixation des redevances des DDP et pour le retour des constructions. _____

* * *

II – PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS (DDP) _____

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit : _____

Article 1 - Constitution de servitudes de superficie - bénéficiaires et fonds servant : ____

La Commune de Romanel-sur-Lausanne promet de constituer en faveur des superficiaires **UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien** (IDE : CHE-275.280.422) pour le DDP relatif aux bâtiments B et C figurant sur le plan précité (**Annexe ...**) et _____

FONDATION DONATELLA MAURI (IDE : CHE-109.404.918), pour le DDP relatif au bâtiment A figurant sur ledit plan, **ou de leurs nommables** qui promettent d'acquérir, deux ou plusieurs servitudes personnelles de droit de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse, érigées en droits distincts et permanents (ci-après DDP) sur la parcelle 259 de Romanel-sur-Lausanne dont elle est propriétaire. _____

Les DDP grèveront la parcelle susdésignée dans son intégralité. _____

Ils seront octroyés sur deux assiettes distinctes, dans le respect de l'article 675 du Code civil.

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier _____

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 alinéa 1 chiffre 2 du Code civil suisse, les parties requerront l'immatriculation des droits de superficie au Registre foncier de Lausanne, comme droits distincts et permanents. _____

Article 3 - Durée _____

Les droits de superficie seront constitués pour une durée de **99 ans** dès la date de leur inscription au Registre foncier. Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires cinq ans avant l'échéance. Le superficiant s'engage à se prononcer dans l'année qui suit la demande. _____

Article 4 - Constructions autorisées _____

Les servitudes permettront de construire sur la parcelle grevée des constructions d'utilité publique et des surfaces d'activité autorisées par le plan d'affectation qui sera en vigueur au jour de l'exécution de la promesse. _____

Les superficiaires s'obligent à construire ces ouvrages conformément au permis de construire qui aura été délivré par la Municipalité de Romanel-sur-Lausanne et qui sera en force. ____

Les travaux devront commencer dans un délai de trois mois dès l'entrée en force du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure et contraintes découlant des risques de pandémie réservés. _____

Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, le superficiant pourra demander le retour anticipé du fonds grevé du droit de superficie, les superficiaires s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre. _____

Tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure d'autorisation. _____

Les droits des tiers seront 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. _____

Les superficiaires assumeront tous les frais relatifs à la construction. Ils régleront en outre tous les frais accessoires inhérents directement ou indirectement à la construction projetée, soit notamment les frais : _____

- a) de délivrance du permis de construire, _____
- b) de géomètre et d'architecte, _____
- c) les taxes de raccordement aux égouts publics, aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité, et _____
- d) tous émoluments administratifs. _____

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration _____

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires aux articles 7, 8 et 9, ces derniers feront connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. 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 les superficiaires ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. _____

Article 6 - Obligations des superficiaires _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à : _____

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant ;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction mentionnés dans l'article 4 ci-dessus ; _____
- c) entretenir constamment et convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; _____
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements des locaux objets du droit de superficie, cas de force majeure réservé ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance mentionnée à l'article 11 ci-dessous ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'ils doivent assurer en vertu du présent contrat ;

- h) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des éventuelles créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- i) acquitter les contributions publiques, 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 ; _____
- j) soumettre à l'approbation préalable du superficiel, conformément à l'article 10 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, de fusions des superficiaires, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie. En revanche, les superficiaires seront libres de louer les logements, locaux et places de parc aux locataires de leur choix, sans obligation d'en informer le superficiel ; _____
- k) disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. _____

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre les engagements ci-dessus par tout acquéreur de leur droit de superficie. _____

Article 7 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public _____

Le superficiel aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si le terrain grevé fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public entrée en force. Dans ce cas, une indemnité sera due aux superficiaires par le superficiel pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. L'indemnité sera fixée à dire d'expert selon la méthode d'estimation de la valeur vénale. A défaut d'entente entre les parties, l'expert sera désigné par le président du Tribunal arbitral prévu à l'article 17. _____

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de leurs obligations par les superficiaires _____

Si les superficiaires violaient gravement ou de façon répétée leurs obligations résultant du présent contrat, le superficiel pourrait, après une mise en demeure au sens de l'article 779, lettre f) du Code civil suisse, invoquer le retour anticipé des droits de superficie, en demandant le transfert des droits à leur nom avec tous leurs droits et charges qui y sont attachés. L'indemnité sera fixée à dire d'expert selon la méthode d'estimation de la valeur vénale. A défaut d'entente entre les parties, l'expert sera désigné par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17. _____

Article 9 – Retour des constructions en cas d'extinction des droits à l'échéance _____

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, les droits de superficie ne sont pas prolongés, le superficiel deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les immeubles grevés moyennement versement d'une indemnité équitable, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de leur servitude au Registre foncier. L'immeuble transféré sera rendu libre de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière. L'indemnité sera fixée à dire d'expert selon la méthode d'estimation de la valeur vénale. A défaut d'entente entre les parties, l'expert sera désigné par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17. _____

Article 10 – Cessibilité _____

Les droits de superficie seront cessibles et transmissibles. Toute cession sera toutefois subordonnée au consentement préalable écrit du superficiel, auquel les conditions de la cession doivent être indiquées. Le superficiel ne pourra refuser son consentement que si les cessionnaires ne reprennent pas toutes les obligations des superficiaires ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
 b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
 c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représentent les superficiaires ; _____
 d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. _____

Le superficiant aura l'obligation de se prononcer dans un délai de 6 mois dès la réception de la requête des superficiaires, faite par pli recommandé. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement du superficiant à la cession sera présumé. Si le superficiant n'autorise pas la cession, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral, tel que prévue à l'article 17 ci-dessous, statue sur la justification du refus au regard des conditions ci-dessus énumérées. _____

En cas de cession dûment approuvée par le superficiant, les superficiaires seront libérés de toute responsabilité découlant du présent contrat, les droits et obligations émanant de celui-ci passant entièrement au cessionnaire. _____

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant préalablement à sa signature par les contractants. _____

Article 11 - Redevances _____

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, chacun des superficiaires versera au superficiant une redevance annuelle pour son droit de superficie. Le montant de la redevance dépendra de l'affectation des bâtiments qui seront construits et des surfaces locatives. Ces redevances seront fixées, pour chacune des superficiaires, en fonction de l'état locatif de chacun des bâtiments selon le ou les permis de construire obtenus après adoption du nouveau PA. La redevance de chacun des DDP s'élèvera au maximum à 19% (pour cent) du revenu locatif net estimé. Les parties signent ce jour un tableau daté du ... permettant de connaître le mécanisme de calcul des deux redevances, en fonction des revenus locatifs nets planifiés (**Annexe**). _____

Les redevances seront adaptées avec effet au premier janvier de chaque année en fonction de l'état locatif annuel net des logements et des surfaces d'activités établi au 1^{er} octobre de l'année écoulée. _____

Le paiement des redevances interviendra le 31 janvier de chaque année. La première redevance sera due à partir de la mise en location des bâtiments (A pour FDM, respectivement B et C pour Utilita). **L'éventuelle taxe sur la plus-value foncière serait due par la propriétaire, Commune de Romanel-sur-Lausanne.** _____

La Commune renonce à la perception de la taxe d'équipements communautaires en relation à sa parcelle 259. _____

Article 12 – Garantie légale - Constitution d'hypothèques légales _____

Le propriétaire du fonds renoncera à l'inscription d'une hypothèque légale par DDP en sa faveur, en application de l'article 779 i du Code civil suisse, garantissant le paiement de la redevance annuelle du droit de superficie. Il se réservera toutefois la faculté de le demander en tout temps, jusqu'à l'échéance du droit de superficie. _____

Article 13 - Entrée en possession _____

L'entrée en possession du fonds grevé aura lieu au jour de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie. Le terrain grevé sera mis à disposition en son état à cette date. Le superficiant n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol. Il est rappelé que la parcelle cédée en droit de superficie restera soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. _____

Article 14 – Relations avec les tiers - Rapports de voisinage – Responsabilité des superficiaires

Dans la zone grevée du droit de superficie, les superficiaires supporteront seuls les obligations de propriétaires d'immeubles ou autres ouvrages pour tous dommages causés par des vices de construction ou des défauts d'entretien (article 58 et suivants du Code des obligations). Les superficiaires déchargeront expressément la Commune de Romanel-sur-Lausanne de toute responsabilité de ce chef. Les superficiaires répondront de même, à l'égard de tiers, de tout excès en matière de droit de voisinage.

Si nécessaire, le superficiant et les superficiaires s'engagent à régler leurs rapports de voisinage par voie de conventions.

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs ou autres canalisations, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; ils ne pourront pas invoquer la responsabilité du superficiant.

Les frais de déplacement de collecteurs ou de canalisations non connus des parties ou les frais de modification du projet lié à la découverte de tels ouvrages seront à la charge de la Commune selon chiffre III 5 d) ci-après.

Article 15 - Droit de contrôle

Le superficiant se réservera le droit d'inspecter les lieux en tout temps, moyennant préavis.

Ce droit sera réglé par convention séparée, hors DDP.

Le contrôle des loyers et de l'attribution des logements protégés sera effectué en application de la législation en la matière.

Article 16 - Contributions diverses – assurances

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits de superficie seront à la charge des superficiaires, dès le jour de leur constitution.

Il s'agit notamment de l'impôt foncier communal, les primes d'assurance-incendie mobilière et immobilière, les primes d'assurances spéciales couvrant les risques de propriétaire.

Les superficiaires s'obligeront à faire couvrir par un contrat d'assurance les risques de leur responsabilité civile de propriétaires d'immeuble pour un montant illimité.

Les superficiaires seront tenus d'exécuter à leurs frais les obligations qui pourraient leur être imposées par une législation nouvelle.

Article 17 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges entre les parties au sujet de l'interprétation et de l'exécution du présent acte ainsi qu'au sujet de l'exercice des droits de superficie seront tranchés par un Tribunal arbitral constitué et statuant conformément aux dispositions en la matière du Code fédéral de procédure civile. Son siège sera à Romanel-sur-Lausanne.

Les parties s'efforceront d'abord de s'entendre sur la nomination d'un arbitre unique. A défaut d'entente et sur une mise en demeure par l'une ou l'autre des parties, un tribunal arbitral de trois membres sera constitué. Les parties désigneront chacune leur arbitre ou faute d'entente sur le choix du tiers arbitre, il sera procédé conformément à la loi.

Dans la mesure où la loi ou la jurisprudence le permettent, ce tribunal tranchera sans recours aux tribunaux ordinaires.

Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliqueront pour le surplus.

Le for sera à Lausanne.

Article 18 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres trois, sept, huit et neuf (3, 7, 8 et 9) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 19 - 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 ici 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 trois parties. Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 20 - Autres dispositions _____

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle. _____

* * *

III. CLAUSES SPECIALES _____

1. CONDITIONS SUSPENSIVES _____

a) Conditions _____

L'exécution de la présente promesse est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes : _____

1. l'entrée en vigueur du plan d'affectation, respectant les critères mentionnés sous la lettre B) de l'exposé mentionné sous chiffre I. ci-dessus, notamment que FDM ne construira que des logements protégés et des logements pour étudiants, _____
2. l'entrée en force du ou des permis de construire, _____
3. l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation des constructions autorisées et imposées selon article 4 ci-dessus. _____

b) Plan d'affectation _____

La Commune de Romanel-sur-Lausanne s'engage à initier toutes démarches depuis l'élaboration jusqu'à l'entrée en vigueur du plan d'affectation (PA) relatif à la parcelle 259 de Romanel-sur-Lausanne. _____

c) Permis de construire _____

Dès l'entrée en vigueur du PA, les superficiaires effectueront à leurs frais, toutes démarches utiles à l'obtention du ou des permis de construire nécessaires. Ils s'engagent à déposer un dossier de mise à l'enquête publique de leur projet auprès de la Commune dans les **douze mois** suivant l'entrée en vigueur du PA et en respectant celui-ci. _____

Les superficiaires seront seuls juges de l'opportunité d'un recours éventuel contre un refus de délivrer le permis de construire ou en cas de procédures engagées. Dans ce cas, le délai pour l'entrée en force du permis de construire sera prolongé de la durée de la procédure, jusqu'à l'entrée en force de la décision y relative. _____

Tous les frais liés à l'obtention du ou des permis de construire seront à la charge exclusive des superficiaires. _____

La Commune de Romanel -sur-Lausanne en tant qu'entité, ou par les sociétés qu'elle détient en participation, s'engage à ne pas déposer une opposition à la délivrance du permis de construire et s'engage à signer tous les plans du dossier de mise à l'enquête publique. _____

Elle réserve les autorisations de l'Etat en lien avec la mise à l'enquête publique des logements, soit autorisation de la DGCS (Direction générale de la cohésion sociale) et de la DGTL (Direction générale du territoire et du logement) en lien avec l'obtention d'une mixité entre logements à loyers abordables (LLA), logements protégés (LP) et surfaces d'activité. _____

2. EXECUTION DE LA PROMESSE _____

L'exécution de la promesse pourra intervenir dans les **soixante jours** dès la réalisation des conditions cumulatives mentionnées sous chiffre 1 ci-dessus, par la signature de l'acte constitutif des droits de superficie, à la requête de la partie la plus diligente, moyennant préavis

de soixante jours donné sous pli recommandé aux autres parties avec copie à la notaire soussignée. _____

Si les superficiaires ne présentaient pas leur demande de permis de construire dans les douze mois suivant l'entrée en vigueur du PA auprès de l'administration communale, la Commune sera en droit de se départir de la présente promesse si les superficiaires ne donnent pas suite à une mise en demeure dans les trente jours. _____

3. CADUCITE _____

Si le PA n'entrait pas en vigueur dans un délai de **cinq ans**, les superficiaires seront en droit de se départir de la présente promesse si la Commune ne donne pas suite à une mise en demeure dans les six mois. _____

Si les superficiaires ne présentaient pas leur demande de permis de construire dans les **douze mois** suivant l'entrée en vigueur du PA auprès de l'administration communale, la Commune sera en droit de se départir de la présente promesse si les superficiaires ne donnent pas suite à une mise en demeure dans les trente jours. _____

Si ces conditions cumulatives n'étaient pas réalisées dans un délai de **dix ans**, la présente promesse deviendra caduque et les parties seront déliées de leurs engagements réciproques, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre, chacune d'elles ayant toutefois à exciper de sa bonne foi quant à sa diligence liée aux opérations lui incombant. _____

4. CLAUSE PENALE _____

Les parties renoncent à introduire une clause pénale dans le présent contrat et se réfèrent aux dispositions générales du Code des obligations pour dommages et intérêts en cas d'inexécution du présent contrat. _____

5. AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DE L'ACTE D'EXECUTION DE LA PROMESSE _____

L'acte d'exécution de la promesse tiendra en outre compte des principes généraux suivants, auxquels les parties souscrivent : _____

a) Droits de préemption légal du superficiant et du superficiaire _____

Il est ici rappelé que le superficiant et les superficiaires disposeront de leur droit de préemption légal lié au droit de superficie, conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse. _____

b) Droits de préemption conventionnels, réciproques entre superficiaires _____

Sous réserve et dans les limites du droit de préemption légal du superficiant lequel primera, les deux superficiaires s'accorderont des droits de préemption conventionnels, réciproques en application des articles 216 et suivants du Code des obligations, d'une durée maximale prévue par la loi. _____

Le droit de préemption conventionnel s'appliquera en cas de **non-exercice du droit de préemption légal** par la Commune et ce pour autant qu'un tel droit n'introduise aucune conséquence négative indirecte pour la valorisation des immeubles. Le droit de préemption conventionnel sera donc **non qualifié**.³ _____

c) Reprise des droits et obligations du présent acte par tout tiers acquéreur. _____

En cas de vente de la parcelle 259 susdésignée, la Commune de Romanel-sur-Lausanne s'oblige à faire reprendre tous droits et obligations résultant du présent acte par tout tiers acquéreur. _____

d) Etat de la parcelle – loi sur la protection de l'environnement _____

La parcelle 259 de Romanel-sur-Lausanne et ses sous-sols sont constructibles. Les parties constatent qu'elle n'est actuellement pas inscrite dans le cadastre des sites pollués. _____

³ Cela signifie que son prix n'est pas fixé à l'avance.

Les conditions liées au sol n'étant pas connues, les hypothèses retenues pour le calcul de la valorisation de la parcelle sont déterminées par rapport à un sol non pollué et/ou non contaminé et dont les qualités intrinsèques, notamment de portance, permettent la réalisation de fondations superficielles pour les constructions. _____

Dans le cas où l'une ou/et l'autre des hypothèses susmentionnées n'étaient pas validées à la suite d'une analyse de sol effectuée, l'incidence financière en découlant serait alors déduite du montant de la (des) première(s) rente(s) versée(s). _____

La Commune déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de collecteurs ou d'autres canalisations que ceux mentionnés dans le courriel du 6 octobre 2021 adressé par la Commune de Romanel-sur-Lausanne à Madame Ophélie Mathieu de Losigner Marazzi SA, à Crissier et figurant au plan tiré du Guichet cartographique de la Commune, dont une copie signée des parties est ci-annexée. _____

Les frais de déplacement de collecteurs ou de canalisations non connus des superficiaires ou les frais de modification du projet lié à la découverte de tels ouvrages seront à la charge de la Commune. _____

* * *

IV. – DISPOSITIONS FINALES _____

1) **Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)** _____

1. Au sujet de **UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien** (UTILITA Investment foundation for social purpose real estate) (UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique) (UTILITA Fondazione d'investimento per immobili d'utilità publica) (CHE- 275.280.422), fondation dont le siège est à Berne, et après avoir consulté ses livres, la notaire soussignée est en mesure de certifier que : _____

xxxxx. _____

Le représentant de ladite fondation certifie l'exactitude de ce qui précède et déclare que la fondation n'agit pas à titre de fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger. _____

2. Au sujet de **FONDATION DONATELLA MAURI** (CHE-109.404.918), fondation dont le siège est à 1032 Romanel-sur-Lausanne, la notaire soussignée précise : _____

- que le but de la Fondation Donatella Mauri est de « soutenir financièrement tout projet d'accueil et d'accompagnement notamment de personnes âgées atteintes dans leur santé psychique, selon l'esprit développé par Donatella Mauri. » _____
- que les membres du Conseil de fondation sont tous de nationalité suisse. _____
- ...

Monsieur Daniel Pache et Monsieur Jean-Denis Briod représentant ladite fondation, avec signature collective à deux, certifient l'exactitude de ce qui précède et déclarent que la fondation n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger. _____

2) **Droit de préemption** _____

Pour garantir les droits des superficiaires entre la signature du présent contrat et son exécution, la Commune de Romanel-sur-Lausanne accorde à chacune des superficiaires, qui acceptent, un droit de préemption sur la parcelle 259 de Romanel-sur- Lausanne susdésignée, aux conditions suivantes : _____

Prix : le droit de préemption est non qualifié. Il s'exercera au prix et conditions fixés par le tiers acquéreur. _____

Cessibilité : Le présent droit de préemption est incessible. _____

Echéance du droit et de son annotation : 10 ans dès son inscription au Registre foncier. _____

Annotation : Le droit de préemption sera annoté au Registre foncier. _____

Rang : Les deux droits de préemption sont de même rang. _____

3) Droits de mutation _____

Les droits de mutation relatifs à la constitution des droits de superficie seront à la charge des superficiaires, chacun pour ce qui le concerne. _____

Pour garantir le règlement de cet impôt, chacun d'entre eux versera en l'Etude de la notaire soussignée un montant correspondant à cet impôt au jour de la signature de l'acte constitutif des droits de superficie. _____

4) Frais d'acte et de Registre foncier _____

Les frais de la présente promesse, ceux de l'acte constitutif des droits de superficie et de leur inscription au Registre foncier, seront supportés par les superficiaires, chacun pour le droit de superficie qui la concerne. _____

Le montant nécessaire à la couverture du droit de mutation et de ces frais sera consigné par les superficiaires en mains de la notaire soussignée préalablement à la signature de l'acte constitutif des droits de superficie. _____

5) Clause d'arbitrage et for _____

Tous les litiges entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte seront tranchés par un Tribunal arbitral constitué et statuant conformément aux dispositions des articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse. _____

Le for sera à Lausanne. _____

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

Annotations : _____

- **Droit de préemption en faveur de UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien** (UTILITA Investment foundation for social purpose real estate) (UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique) (UTILITA Fondazione d'investimento per immobili d'utilità pubblica) (CHE-275.280.422), fondation dont le siège est à Berne, **durée 10 ans** ; _____
- **Droit de préemption en faveur de FONDATION DONATELLA MAURI** (CHE-109.404.918), fondation dont le siège est à Romanel-sur-Lausanne **durée 10 ans**. _____

DONT ACTE, _____

lu par la notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent, avec l'Officier public, **à Lausanne, le**