



MUNICIPALITE DE VUFFLENS-LA-VILLE

Préavis municipal n° 8/2026

Promesse de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Fondation Silo pour la réalisation d'une maison de la santé sur la parcelle n° 97 secteur Marteley

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

1. Préambule

Dans le cadre de la réflexion menée sur l'évolution des zones d'utilité publique de Bovon et de Marteley, le Conseil communal s'est prononcé sur le préavis municipal n° 10/2025 relatif à l'étude de faisabilité et aux orientations stratégiques concernant ces deux secteurs.

À cette occasion, le Conseil communal a invité la Municipalité à poursuivre les démarches permettant d'envisager l'implantation d'une maison de la santé sur le site de Marteley.

Le présent préavis vise à donner suite à cette demande.

Au cours des échanges qui ont suivi l'adoption du préavis précité, plusieurs membres du Conseil communal ont exprimé des interrogations quant à l'organisation future du site de Marteley, à la disponibilité des réserves foncières communales et aux possibilités de développement à long terme de la parcelle concernée.

La Municipalité considère ces interrogations comme parfaitement légitimes. Les enjeux liés à l'aménagement de ce secteur sont importants et il appartient aux autorités communales de veiller à une utilisation cohérente et durable du patrimoine foncier communal.

C'est dans cet esprit que la Municipalité présente ce préavis, accompagné des documents techniques figurant en annexes, afin d'apporter au Conseil communal tous les éléments nécessaires à une appréciation complète du projet et de son intégration dans le développement futur du site de Marteley.

2. Contexte et intérêt public du projet

Le vieillissement de la population constitue un enjeu important pour les collectivités publiques. Les projections démographiques indiquent une augmentation progressive de la part des personnes âgées dans les prochaines décennies.

Le projet de maison de la santé envisagé sur le site de Marteley s'inscrit dans cette réflexion et vise à renforcer l'offre médico-sociale de proximité.

Suite à un appel à candidature ouvert à toute Fondation, la Commune a engagé des échanges avec le lauréat, soit la Fondation Silo, reconnue d'utilité publique, active dans le domaine médico-social et disposant d'une expérience confirmée dans la réalisation et l'exploitation d'établissements destinés à l'accueil et à l'accompagnement des personnes âgées.

3. Projet de maison de la santé

Le projet développé en partenariat avec la Fondation Silo prévoit la réalisation d'un ensemble médico-social regroupant plusieurs prestations complémentaires destinées à répondre aux besoins de la population.

Ce programme comprend :

- un établissement médico-social (EMS) ;
- un centre d'accueil temporaire (CAT) ;
- des logements adaptés avec accompagnement ;
- un cabinet médical de médecine générale.

La complémentarité de ces différentes structures permettra d'offrir un véritable parcours d'accompagnement, depuis le maintien à domicile jusqu'à la prise en charge en établissement spécialisé, tout en favorisant les synergies entre les différentes prestations.

L'implantation d'un cabinet médical revêt par ailleurs une importance particulière pour la Commune. Celui-ci contribuera à assurer la pérennité d'une offre de médecine de proximité, notamment dans la perspective de la succession du cabinet médical actuellement établi sur le territoire communal.

L'ensemble constituera ainsi un véritable pôle de santé de proximité, destiné à répondre aux besoins actuels et futurs de la population de Vufflens-la-Ville ainsi que, plus largement, de la région.

4. Situation foncière et organisation du site

La commune de Vufflens-la-Ville est propriétaire de la parcelle n° 97, située au lieu-dit « Marteley », d'une surface totale de 21'904 m².

Cette parcelle accueille déjà plusieurs infrastructures communales, notamment :

- le bâtiment de l'auberge du Marteley ;
- La structure d'accueil parascolaire communale Pic & Croc ;
- les installations de tennis ;
- la place de jeux ;
- les places de stationnement liées à l'auberge communale du Marteley.

Lors de la réalisation de ces aménagements, l'organisation du site a été pensée de manière à permettre l'évolution future du secteur.

La surface encore disponible à la construction est de 10'999 m².

Le projet de maison de la santé s'inscrit dans cette logique d'aménagement. Les études d'implantation réalisées démontrent qu'il est possible d'intégrer le programme médico-social tout en maintenant les réserves foncières nécessaires à la réalisation des futurs équipements communaux.

Le programme développé par la Fondation Silo répond aux besoins exprimés en matière d'accueil et d'accompagnement des personnes âgées. Il comprend notamment :

- EMS de 75 lits (5 unités de 15 lits) ;
- CAT de 14 places d'accueil ;
- 15 logements adaptés avec accompagnement (majoritairement des 2 pièces) ;
- Cabinet médical de 2 à 3 salles de consultation.

Parallèlement, la Commune poursuit sa propre réflexion concernant le développement des infrastructures publiques sur le site de Marteley. Les besoins actuellement identifiés concernent notamment la réalisation dans une première phase, d'une unité d'accueil pour écoliers (UAPE) de 48 places et d'une bibliothèque communale. Le solde de terrain disponible permettrait, à terme et en fonction des besoins et de l'évolution démographique, une possible extension du bâtiment pour accueillir un nouveau collège de 6 classes et aménagements nécessaires.

Seront également prévues environ 70 places de parking pour les besoins de l'ensemble du programme médico-social et 6 places de parking pour les besoins des bâtiments communaux, le tout arborisé.

Enfin, en fonction des opportunités, il a également été pris en compte l'extension de la salle de sport actuelle.

Les études d'implantation réalisées démontrent que plusieurs variantes sont envisageables. Le schéma présenté en annexe constitue une hypothèse de travail destinée à illustrer la faisabilité du projet. L'implantation définitive sera arrêtée dans le cadre du concours d'architecture qui sera organisé par la Fondation Silo et des procédures d'autorisation qui suivront.

Les analyses techniques montrent que les surfaces nécessaires à la réalisation du programme médico-social sont légèrement supérieures aux estimations figurant dans l'étude de faisabilité réalisée précédemment. Cette évolution s'explique principalement par la prise en compte d'espaces extérieurs de qualité, d'aménagements paysagers et d'une arborisation adaptée, éléments aujourd'hui considérés comme indispensables au bien-être des futurs résidents et à la bonne intégration du projet dans son environnement.

Ces adaptations ne remettent toutefois pas en cause les possibilités de développement futur des équipements communaux. Les réserves foncières nécessaires demeurent disponibles et permettront à la Commune de répondre, le moment venu, à l'évolution de ses propres besoins.

Le plan établi par le géomètre (annexe 2) permet de visualiser la répartition des différentes surfaces, comprenant notamment l'emprise du futur droit de superficie, les réserves destinées aux futurs développements communaux, les espaces de circulation, les raccordements réseaux déjà mis en place ainsi que les infrastructures existantes.

Répartition de la surface de la ZUP En Marteley

Élément	Description
3	Parcelle n° 97 – secteur de Marteley
Surface totale parcelle n° 97	21'094 m ²
Surface utilisée	10'095m ²
Surface disponible	10'999 m ²
Surface DDP – maison de la santé	7'370 m ²
Surface développement futur communal	2'980 m ²
Réserve agrandissement salle de sport	595 m ²
Réserve pour route d'accès (servitude longueur 98 m.)	600 m ²
Infrastructures existantes	Auberge du Marteley, structure d'accueil Pic & Croc, tennis, place de jeux, parking

La Municipalité est ainsi d'avis que le projet présenté permet une utilisation équilibrée et rationnelle du site de Marteley, conciliant la réalisation d'un équipement d'intérêt public majeur avec la préservation des perspectives de développement communal à long terme.

5. Constitution du droit de superficie

Afin de permettre la réalisation de la maison de la santé tout en conservant la maîtrise foncière du site, la Municipalité propose de mettre à disposition de la Fondation Silo la surface nécessaire à la réalisation du projet au moyen d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP).

Le droit de superficie constitue un instrument juridique couramment utilisé par les collectivités publiques pour la réalisation d'équipements d'intérêt général. Il permet à un tiers de construire et d'exploiter un bâtiment sur un terrain appartenant à un autre propriétaire, sans que celui-ci ne perde la propriété du fonds.

Cette solution présente plusieurs avantages pour la Commune. Elle lui permet de conserver durablement la propriété de son patrimoine foncier tout en favorisant la réalisation d'un projet répondant à un besoin reconnu d'intérêt public.

En contrepartie de ce droit, le superficiaire verse à la Commune une redevance annuelle dont les modalités sont définies dans l'acte constitutif du droit de superficie.

La durée du droit de superficie est fixée à 99 ans, conformément aux usages en vigueur pour ce type d'infrastructure.

Le projet de promesse de constitution du droit distinct et permanent de superficie a été préparé par le notaire mandaté par la Commune. Ce document, joint au présent préavis, fixe les principales conditions juridiques permettant la poursuite du projet.

6. Répartition des responsabilités

Le projet repose sur une répartition claire des responsabilités entre la Commune et la Fondation Silo.

En qualité de superficiaire, la Fondation Silo assumera l'ensemble des responsabilités liées à la réalisation du projet, notamment :

- le financement de l'opération ;
- l'organisation du concours d'architecture ;
- les études techniques nécessaires ;
- le dépôt de la demande de permis de construire ;
- la réalisation des bâtiments ;
- l'exploitation, la gestion et l'entretien des infrastructures réalisées.

Pour sa part, la Commune mettra le terrain à disposition par l'intermédiaire du droit distinct et permanent de superficie.

Elle accompagnera le développement du projet afin de veiller à sa bonne intégration dans le site de Marteley et au respect des intérêts communaux, tout en laissant à la Fondation Silo la responsabilité de la conduite opérationnelle du projet.

Cette répartition des rôles permet à la Commune de bénéficier d'une infrastructure répondant à un besoin public sans devoir en assurer le financement ni l'exploitation.

7. Aspects financiers

La constitution du droit distinct et permanent de superficie donnera lieu au versement d'une redevance annuelle en faveur de la Commune.

Le montant de cette redevance est calculé sur la base de la valeur de référence du terrain et d'un taux de rendement conforme aux pratiques généralement retenues pour ce type d'opération (ces valeurs étant fixées par le Canton).

Les paramètres de calcul, tels que la surface concernée, la valeur du terrain et le taux appliqué, figurent dans le tableau suivant :

Élément	Valeur
Surface du DDP	7'400 m ²
Valeur du terrain	CHF 400.-- / m ²
Valeur totale du terrain	CHF 2'960'000.--
Taux de rendement appliqué	3,5 %
Redevance annuelle du DDP	CHF 103'600.-- / an

L'acte constitutif du droit de superficie prévoit également les modalités d'adaptation périodique de cette redevance, afin de garantir le maintien de sa valeur économique durant toute la durée du droit.

Dans le cadre des négociations menées avec les partenaires du projet, les éléments liés à la réalisation de l'accès au site ont également été pris en considération.

8. Suite de la procédure

En cas d'adoption du présent préavis, la Municipalité poursuivra les démarches nécessaires à la constitution du droit distinct et permanent de superficie avec la Fondation Silo.

Le développement du projet se poursuivra ensuite selon les procédures usuelles applicables à ce type de réalisation.

La Fondation Silo organisera notamment un concours d'architecture destiné à sélectionner le projet offrant la meilleure qualité architecturale, urbanistique et paysagère. Cette procédure permettra de garantir une intégration harmonieuse de la future maison de la santé dans le site de Marteley

La Municipalité sera représentée dans le cadre de cette procédure afin de suivre le développement du projet et de veiller à la bonne prise en compte des intérêts de la Commune.

Le projet sera ensuite soumis à la procédure ordinaire de demande de permis de construire conformément à la législation en vigueur.

La réalisation des infrastructures de desserte, en particulier les accès routiers et les aménagements nécessaires au fonctionnement du site, qui sont déjà prévus, pourront être soumis ultérieurement au Conseil communal dans le cadre d'un ou de plusieurs préavis spécifiques.

La Municipalité veillera enfin à assurer une coordination étroite entre le développement de la maison de la santé et les futurs projets communaux envisagés sur le site de Marteley, afin de garantir une utilisation cohérente et durable de cette importante réserve foncière.

9. Conclusions

Le projet de maison de la santé présenté dans le présent préavis constitue une étape importante dans le développement du secteur de Marteley et s'inscrit dans une vision à long terme de l'aménagement du patrimoine communal.

La solution proposée permet à la Commune de conserver la propriété de son terrain tout en favorisant la réalisation d'un équipement répondant à des besoins reconnus.

NOTAIRES À OUCHY

Grégoire Jaton
Notaire — Master en droit
Avenue d'Ouchy 76
Case postale 325
1001 Lausanne
+ 41 21 613 50 50
etude@notaires-ouchy.ch

Projet du 16 septembre 2026/GJ

PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant Grégoire JATON, notaire à Lausanne pour le canton de Vaud, ----
comparaissent : -----

d'une part : -----

au nom de la **Commune de Vufflens-la-Ville**, à Vufflens-la-Ville, -----
son Syndic, Monsieur Jean-Yves Duperrut, domicilié à Vufflens-la-Ville, et sa
Secrétaire municipale, Madame Mélanie Hilpert, domiciliée à Goumoens-la-Ville, qui
l'engagent valablement conformément à la Loi vaudoise sur les Communes, -----

lesquels produisent un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil
communal de Vufflens-la-Ville du 10 décembre 2025, dont une copie conforme est
produite au Registre foncier à l'appui du présent acte (pièce 1), -----

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

d'autre part : -----

au nom de la **Fondation Silo**, fondation dont le siège est à Echichens, IDE
CHE-106.976.213, -----

Madame Françoise Christ, originaire de Château-d'Oex, domiciliée à Renens,
présidente du conseil de fondation et Monsieur Jean-Marc Péléraux, originaire de
Lausanne, domicilié à Lausanne, lesquels l'engagent valablement par leur signature
collective à deux, conformément aux inscriptions figurant au Registre du commerce du
canton de Vaud, -----

ci-après nommée « la promettante-superficiaria ». -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

Les comparantes, ès qualités, exposent préalablement ce qui suit :-----

1.1. La promettante-superficiante est à ce jour propriétaire de la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville, ci-après désignée au Registre foncier de la Broye-Nord vaudois : -----

Description de l'immeuble	
Tenue du registre foncier	Fédérale
Commune politique	5503 Vufflens-la-Ville
Type d'immeuble	B-F (Bien-fonds)
Numéro d'immeuble	97
EGRID	CH798371264507
Surface	21'094 m2
Mutation	17.10.2025 006-2025/11403/0 14.10.2020 006-2020/10285/0 Cadastration
N° plan	2010
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Marteley Rue de Marteley 6 Rue de Marteley 8
Couverture du sol	Bâtiment(s), 462 m2 Champ, pré, pâturage, 11'321 m2 Jardin, 9'311 m2
Bâtiments / Constructions	Bâtiment public, 462 m2 , No d'assurance: 695, Surface totale 462 m2 (sur plusieurs immeubles)
Mention de la mensuration officielle	
Observation :	
Feuillet de dépendance :	
Estimation fiscale	2'650'000.00 2020 (03.12.2020)
Propriété	
Propriété individuelle	
Vufflens-la-Ville la Commune, Vufflens-la-Ville	
Mentions	
Aucune	
Servitudes	
06.01.1982 005-111714	(C) Canalisation(s) de gaz ID.005-2001/327 En faveur de Cosvegaz SA, Cossonay, (IDE: CHE-107.971.804)
07.06.2010 005-2010/1913/0	(C) Canalisation(s) d'eau ID.005-2010/944 En faveur de Mex la Commune, Mex, En faveur de Villars-Ste-Croix la Commune, Villars-Ste Croix En faveur de Vufflens-la-Ville la Commune,

	Vufflens-la-Ville
11.07.2025 006-2025 / 7776 / 0	(C) Canalisation(s) souterraines d'électricité et de télécommunication ID.006-2025 / 4004
	En faveur de Romande Energie SA, Morges (IDE: CHE.105.952.948)
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
Aucune	
Gages immobiliers	
Aucune	

Note : La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. -----

1.2 La promettante-superficière a l'intention de construire, puis d'exploiter, sur une fraction de la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville, un établissement médico-social (EMS), des logements adaptés avec accompagnement, un centre d'accueil temporaire, ainsi qu'un cabinet médical comprenant des infrastructures de santé. -----

1.3 A cet effet, la promettante-superficière sollicite de la promettante-superficiante la promesse de mise à disposition d'une surface d'environ 7'370 mètres carrés de la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville, selon plan provisoire de géomètre, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie, dans la teneur et aux conditions d'exécution qui suivent. -----

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

II. PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

Article 1 - Constitution de servitude de superficie-----

La promettante-superficiante, en sa qualité de propriétaire de la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville sus-désignée, promet constituer en faveur la "Fondation Silo", à Echichens, qui accepte, une servitude personnelle de droit de superficie au sens des articles 675 et 779 et suivant du Code civil suisse. -----

Bénéficiaire : la "Fondation Silo", à Echichens; -----

Fonds servant : la parcelle 97 de Vufflens-la-Ville sus-désignée; -----

Assiette : cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 7'400 mètres carrés de la parcelle 97 de Vufflens-la-Ville, selon plan provisoire établi le 10 septembre 2026 par le bureau ALPHA-GEO Ingénieurs et Géomètres SA, à Echallens dont les comparantes, ès qualités ont entière connaissance, produit à l'appui du présent acte. -----

Un plan de géomètre et un tableau de mutation déterminant l'assiette et la surface exacte du droit de superficie seront établis pour l'exécution des présentes, aux frais de la promettante-superficiaire. Ils devront être approuvés par la Commune de Vufflens-la-Ville.-----

Le présent droit de superficie sera soumis aux conditions et modalités suivantes : -----

Article 2 – Durée - prolongation -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de **99 ans** dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. -----

Toute demande de prolongation du droit de superficie devra être formulée par la promettante-superficiaire et notifiée à la promettante-superficiante, par courrier recommandé, au plus tard quatre (4) ans avant son échéance, la promettante-superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suivra la demande. -----

A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, ou en cas d'absence de réponse, le droit de superficie s'éteindra à l'échéance du délai de 99 ans, la promettante-superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

Toutefois, même en l'absence d'une demande de prolongation formulée dans le délai précité, ou en cas d'absence de réponse, les parties se réservent la faculté de convenir d'un commun accord, avant l'échéance du droit de superficie, d'une prolongation de celui-ci. -----

Dès lors, en cas de prolongation du droit de superficie, la promettante-superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la redevance. -----

La prolongation, comme la modification du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. -----

Article 3 – Cessibilité et transmissibilité du droit -----

Le présent droit de superficie est cessible et transmissible, sous réserve : -----

- de l'approbation de la promettante-superficiante, -----
- du droit de préemption légal de la promettante-superficiante, lequel ne pourra s'exercer qu'en cas de cession (et non en cas de transmission par succession). -----

La location de l'intégralité du droit de superficie est assimilée à une cession. --

La promettante-superficiante devra être informée, par courrier recommandé, de toute cession ou location du droit de superficie, par la promettante-superficiaire et pourra s'y opposer valablement dans un délai d'un mois dès réception de l'avis uniquement si le bénéficiaire : -----

- a) n'est pas solvable ; -----
- b) poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; -----
- c) ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. -----

Si la promettante-superficiante n'autorise pas la cession, la promettante-superficiante pourra exiger que le Tribunal compétent décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

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

Article 4 - Immatriculation au Registre foncier -----

En application de l'article 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les comparantes, ès qualités, requerront lors de la signature de l'acte constitutif de droit de superficie définitif, l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 5 - Constructions autorisées -----

La promettante-superficiante fait ici consigner qu'elle a l'intention de faire édifier, puis d'exploiter, durant toute la durée du droit de superficie, un établissement médico-social (EMS), des logements adaptés avec accompagnement, un centre d'accueil temporaire, ainsi qu'un cabinet médical comprenant des infrastructures de santé. -----

La demande d'autorisation de construire, respectivement la demande de permis de construire relative au projet précité sera préparée, déposée et suivie par la promettante-superficiante, en sa qualité de maître de l'ouvrage, à ses frais exclusifs, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses mandataires, auprès des autorités compétentes. -----

La promettante-superficiante s'engage à signer ou co-signer, en sa qualité de propriétaire de la parcelle grevée, tous plans formulaires, demandes, autorisations et pièces qui seraient utiles au dépôt, à l'instruction et à l'obtention deditte autorisation de construire. -----

A cet effet, la promettante-superficiante sera autorisée à : -----

- construire un ou plusieurs nouveaux bâtiments sur la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville ; -----

- créer tout aménagement accessoire aux constructions, tels que places de parc extérieures, route, chemin d'accès, murs, escaliers et rampes ; -----

- créer tous aménagements extérieurs, selon sa libre appréciation. -----

La totalité des coûts de travaux de construction et des aménagements intérieurs / extérieurs seront supportés par la promettante-superficiante, qui en assurera l'exécution, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous son entière responsabilité et dans les règles de l'art. -----

Les travaux de construction et les aménagements intérieurs / extérieurs devront commencer dans un délai de vingt-quatre mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai de vingt-quatre mois ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de

la promettante-superficiaire, la promettante-superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fond grevé du présent droit de superficie, ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Dans ce cas, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. -----

Dans tous les cas, demeurent réservées les restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit privé ou sur le droit public, telles que celles pouvant notamment résulter des lois, ordonnances, et règlements fédéraux, cantonaux et communaux sur l'aménagement du territoire et les constructions, de la légalisation sur la protection des eaux et de l'air, de la Loi sur les routes et du Code rural et foncier, bien que non mentionné au Registre foncier. -----

Article 6 - Coût de constructions et impenses d'amélioration-----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la promettante-superficiaire, cette dernière fera connaître à la promettante-superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes, ainsi que les impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la promettante-superficiante. -----

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 ou les constructions, à l'exclusion des frais d'entretien. -----

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la promettante-superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la promettante-superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 7 - Obligations de la promettante-superficiaire -----

Pendant toute la durée de la servitude de superficie, la promettante-superficiaire s'engage à : -----

a) effectuer les travaux de construction et de rénovation des bâtiments dans les règles de l'art, conformément à l'article 5 du présent acte ; -----

b) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès de la promettante-superficiante, et sous réserve de la procédure légale d'autorisation ; -----

c) entretenir convenablement les bâtiments construits, les parties intégrantes, les aménagements intérieurs / extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation dans les constructions objets du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ou de travaux nécessaires ; -----

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 11 ci-après ; -----

f) prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires ; -----

g) veiller à ce que les créances garanties par gages grevant le droit de superficie soient convenues entièrement remboursables trois ans au moins avant l'échéance du droit ; -----

h) acquitter régulièrement et aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels de créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; -----

i) acquitter les contributions publiques liées au présent droit de superficie ; ---

j) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 5 du présent acte ; -----

k) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; -----

l) soumettre à l'approbation préalable de la promettante-superficiante, conformément à l'article 3 ci-dessus, toute cession totale ou partielle du droit de superficie ; -----

m) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assurer en vertu du présent contrat ; -----

n) signer d'éventuels baux conformes aux usages locatifs du 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 ; -----

o) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie au second degré ; -----

p) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

Article 8 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public ----

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la promettante-superficiante sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Article 9 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la promettante-superficiante -----

En cas de violation grave ou réitérée par la promettante-superficiante des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent contrat, notamment de celles stipulées sous article 7, la promettante-superficiante pourra, après vains

avertissements et mises en demeure, par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger sa radiation au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse. -----

Si la promettante-superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la promettante-superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes. Dite indemnité ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la promettante-superficiante au sens de l'article 6, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

- de 10% à titre de pénalité ; -----

- d'une moins-value de vétusté de 0.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la promettante-superficiaire. En cas de résiliation anticipée du présent droit, il sera tenu compte de la part de redevance payée d'avance pour la durée restante dudit droit. -----

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la promettante-superficiante qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. -----

La promettante-superficiante pourra s'opposer dans les six (6) mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la promettante-superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 3 ci-dessus. -----

La promettante-superficiante s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. -----

Si la promettante-superficiante tombe en faillite, la promettante-superficiante pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article. --

Article 10 - Retour des constructions à l'échéance du droit -----

Si, à l'expiration du présent droit de superficie ou ultérieurement, celui-ci n'est pas renouvelé, la promettante-superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, la promettante-superficiante s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.-----

En contrepartie, la promettante-superficiante versera une indemnité à la promettante-superficiante, qui correspondra à la valeur des bâtiments. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord entre les parties. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois. -----

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 6 précité. La définition de la valeur

intrinsèque est la suivante : "valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la promettante-superficiante, à l'exception de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence". -----

Article 11 – Redevance et TVA-----

Redevance-----

Tant que durera le droit de superficie, la promettante-superficiaire devra une redevance annuelle dont le montant sera déterminé de la manière suivante : -----

Valorisation du terrain grevé du droit de superficie en tenant compte d'un prix de quatre cents francs (CHF 400.--) le mètre carré, multiplié par un taux de rendement de trois virgule cinq pour cent (3,5 %). -----

A titre d'exemple, si l'assiette définitive du droit de superficie est effectivement de 7'370 mètres carrés, la rente annuelle s'élèvera à cent trois mille cent huitante francs (CHF 103'180.--). -----

Exigibilité de la redevance-----

La redevance sera due dès l'obtention du permis d'habiter et payable d'avance, la première fois calculée au prorata du temps de jouissance pour l'année en cours et jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, puis annuellement, payable au premier janvier de chaque année. -----

Un intérêt de 5% l'an sera dû par la promettante-superficiaire dès l'échéance, en cas de retard du versement dû. -----

Indexation-----

La redevance sera adaptée pour la première fois lors de la seconde redevance, puis tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui qui sera en vigueur à la date de la signature de l'exécution des présentes. -----

Toutefois, la rente annuelle ne pourra en aucun cas être inférieur à la rente initiale calculée selon le présent article au jour de la signature du droit de superficie définitif. -----

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)-----

Au sujet de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), la promettante-superficiante confirme qu'elle ne s'est pas subordonnée pour cet objet à la possibilité volontaire de se soumettre au sens de l'article 26 de Loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée (pas d'option).-----

Article 12 - Condition réservée-----

En relation avec l'article 5, l'exécution du présent acte est subordonnée à la réalisation cumulative des deux conditions suivantes : -----

1) à la délivrance, par la Commune de Vufflens-la-Ville, d'un permis de construire définitif et exécutoire portant sur la parcelle 97 de Vufflens-la-Ville, autorisant la construction d'un établissement médico-social (EMS), des logements adaptés avec

accompagnement, d'un centre d'accueil temporaire, ainsi que d'un cabinet médical comprenant des infrastructures de santé, avec tous les aménagements intérieurs et extérieurs nécessaires; -----

2) à l'obtention, par la promettante-superficière, d'une décision définitive et exécutoire des autorités cantonales vaudoises compétentes accordant, pour le financement du projet visé ci-dessus, la garantie de l'État de Vaud et/ou que la prise en charge de la dette relative à l'emprunt nécessaire à sa réalisation. -----

A cet égard, la promettante-superficière s'engage à déposer, par l'intermédiaire de la Commune de Vufflens-la-Ville, les plans y relatifs au plus tard d'ici au 31 décembre 2029. -----

La promettante-superficière s'engage également à entreprendre, à ses frais exclusifs, toutes démarches nécessaires ou utiles en vue de l'obtention de la décision objet de la deuxième condition ci-dessus mentionnée. -----

La promettante-superficière autorise dès ce jour la promettante-superficière ou des tiers mandatés par elle à pénétrer sur la parcelle grevée pour procéder à des travaux de planification, à des sondages, prélever des échantillons, effectuer des mensurations, poser des gabarits et entreprendre tout ce qui est généralement nécessaire à la préparation des constructions projetées sur le bien-fonds grevé et en vue de l'obtention du permis de construire, moyennant un préavis de trois jours ouvrables. Toutes ces opérations sont et seront à la charge de la promettante-superficière, qui s'engage à remettre en état ladite parcelle en cas d'inexécution des présentes. -----

Article 13 – Exécution -----

La signature de l'acte constitutif du droit de superficie définitif interviendra en l'Étude du notaire soussigné, à la requête de la partie la plus diligente formulée dans les 30 jours qui suivront la réalisation de la dernière des conditions mentionnées à l'article 12 ci-dessus. -----

La partie requérante convoquera l'autre partie par courrier recommandé mis à la poste au moins 15 jours à l'avance. -----

Sous réserve d'une prorogation convenue conformément à l'article 14 ci-dessous, la signature de l'acte constitutif devra intervenir au plus tard le 15 janvier 2030. ---

Les parties s'entendront entre elles pour se réunir en l'Étude des notaires Ioanna Coveris et Grégoire Jaton dans le terme fixé. -----

Article 14 – Prorogation et caducité-----

Si, au terme du 15 janvier 2030 précité, l'une ou l'autre des conditions mentionnées à l'article 12 ci-dessus n'était pas réalisée, le terme des présentes pourra être prolongé d'entente entre les parties, pour une durée de 6 à 12 mois, notamment en raison de demandes particulières des autorités compétentes, d'oppositions ou de recours. -----

Si à l'échéance du terme ainsi prolongé, l'une ou l'autre des conditions mentionnées à l'article 12 ci-dessus n'était toujours pas réalisée, le présent acte deviendra

caduc de plein droit, sauf nouvelle prolongation convenue entre les parties, notamment dans l'hypothèse où la réalisation des conditions apparaîtrait imminente. -----

En cas de caducité, les parties seront déliées de leurs engagements, sans prétention quelconque de part ou d'autre. Les frais des présentes, y compris les frais de notaire, d'avocats, de géomètre et d'architecte relatifs à la mise à l'enquête seront assumés exclusivement par la promettante-superficiaire. -----

Article 15 - Entrée en possession -----

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

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, dont la promettante-superficiaire déclare avoir parfaite connaissance pour l'avoir examinée. -----

Article 16 - État des droits et charges -----

La promettante-superficiaire déclare avoir parfaite connaissance de l'exercice des servitudes personnelles grevant la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville, pour en avoir reçu les extraits informatisés du Registre foncier, ainsi que les plans y relatifs. -----

Article 17 - État et garanties -----

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

La promettante-superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par la promettante-superficiaire. -----

La promettante-superficiaire déclare avoir parfaite connaissance de l'état du terrain et de sa nature, qu'elle accepte sans réserve et renonce à toute garantie du chef de défauts éventuels, dans les limites de l'article 192 alinéa 3 du Code des obligations, et excepté des défauts intentionnellement cachés au sens de l'article 199 du Code des obligations, à l'entière décharge de la promettante-superficiante, et de toute convention passée entre cocontractants. -----

Article 18 - Sites contaminés -----

La promettante-superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination et de pollution, ni au sujet de la parcelle 97 de Vufflens-la-Ville sus-désignée, ni de la zone dans laquelle elle se situe, et en particulier que la parcelle précitée ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet de la Direction générale de l'environnement de l'État de Vaud. -----

Les frais liés d'un éventuel assainissement de la parcelle seront à la charge de la promettante-superficiante; demeurent réservées les dispositions de droit public (LPE, OSITE et OTD). -----

Article 19 – Radon -----

S'agissant de l'Ordonnance sur la radioprotection (OraP) du 26 avril 2017, la promettante-superficiante reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné sur la problématique du radon. Il résulte de la consultation du guichet cartographique fédéral que la probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 becquerels par mètre cube (Bq/m³) est de 9% et que l'indice de confiance pour la zone sélectionnée est moyen. La promettante-superficiante déclare savoir qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée à ce jour et décharge la promettante-superficiante et le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard. -----

Les parties sont rendues attentives par le notaire soussigné que le site internet www.ch-radon.ch, tenu par l'Office fédéral de la santé publique, les renseignera sur les risques en radon dans chaque commune de Suisse. -----

Article 20 – Zone -----

La promettante-superficiante déclare également avoir parfaite connaissance du fait que la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville est entièrement sise en "Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (Zone d'équipement d'utilité publique)" et des possibilités de construire qui en découlent selon la réglementation communale et cantonale en vigueur. -----

Article 21 - Servitudes à constituer et engagement -----

Les comparantes, ès qualités, s'engagent réciproquement à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments dont la construction est envisagée, tels que les accès et aux rapports de bon voisinage, de même à qu'à la construction de tout bâtiment envisagé sur le solde de la parcelle 97 de Vufflens-la-Ville. -----

Article 22 - Responsabilité de la promettante-superficiante -----

La promettante-superficiante prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la promettante-superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets de la servitude de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

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

Article 23 - Droits de préemption -----

Conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse, la promettante-superficiante bénéficiera d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie. -----

Le droit de préemption légal de la promettante-superficiante est quant à lui supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

Article 24 - Droit de contrôle -----

La promettante-superficiante se réserve le droit de visiter les lieux moyennant un préavis de 10 jours pour veiller au respect du présent acte. -----

Article 25 - Contributions diverses -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments construits seront à la charge de la promettante-superficiante. -----

Article 26 - Rapports de voisinage -----

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

Article 27 - Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 8 (Retour anticipé pour cause d'intérêt public), 9 (Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la promettante-superficiante, 10 (Retour des constructions à l'échéance du droit) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 28 - Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

Au regard de l'article 31 alinéa 1 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif " Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée". -----

En l'espèce, la parcelle 97 de la Commune de Vufflens-la-Ville se trouvant en "Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (Zone d'équipement d'utilité publique)", la présente loi ne s'applique pas. -----

Article 29 - Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) -----

Au sujet de la "Fondation Silo", à Echichens, et en application des articles 4 et 6 de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), et de l'article 18 alinéa 2 de l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE), le notaire soussigné est en mesure de certifier, pour l'avoir vérifié personnellement que : -----

- la totalité des membres du conseil de fondation sont des personnes de nationalité suisse ou assimilées comme telles au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ; -----

- la Fondation Silo est soumise à la surveillance de l'Autorité de surveillance LPP et des fondations de Suisse occidentale ; -----

- que le cercle des bénéficiaires est indéterminé et que le patrimoine de la fondation est soumis à surveillance officielle et irréversiblement affecté au but de la fondation, qui est l'exploitation d'établissements médico-sociaux et de structures d'accompagnement médico-sociales, ainsi que des structures d'accueil collectif de jour préscolaire, afin de favoriser les relations intergénérationnelles ; -----

- que l'article 16 des statuts de la Fondation Silo prévoit qu'en cas de dissolution, la fortune restante sera affectée exclusivement et irrévocablement à une institution en Suisse exonérée des impôts en raison de son activité d'utilité publique et poursuivant des buts analogues ; -----

- que les créanciers des fonds remboursables de la fondation sont, à raison de plus de 70 %, des personnes de nationalité suisse ou assimilées comme telles au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). -----

En conséquence, l'acquisition objet des présentes n'est pas soumise au régime de l'autorisation. -----

En outre, Madame Françoise Christ et Monsieur Jean-Marc Péléraux, respectivement présidente et vice-président du conseil de fondation de la "Fondation Silo", à Echichens : -----

- confirment la véracité des éléments ci-dessus et attestent que ni la fondation, ni eux à titre personnel n'agissent à la présente opération au nom ou pour le compte de personnes à l'étranger au sens des dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ; -----

- attestent que la fondation entreprendra les constructions envisagées à l'article 5 du présent acte dans un délai de vingt-quatre mois au plus tard dès la signature de l'acte constitutif définitif du droit distinct et permanent de superficie. -----

Article 30 - Modifications éventuelles 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 : -----

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; -----

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties. -----

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. ----

Article 31 - Autres dispositions -----

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

Article 32 - Frais-----

Sans préjudice de la solidarité légale des parties, les frais du présent acte, de l'acte de droit de superficie définitif, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution de l'hypothèque légale, des émoluments du Registre foncier, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la promettante-superficiaire pour la construction projetée sont et seront à la charge de la promettante-superficiaire. -----

La fondation Silo étant une institution de pure utilité publique, aucun droit de mutation ne sera perçu dans le cadre de la constitution du droit de superficie distinct

et permanent en application de l'article 3 alinéa 1, lettre c de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD). -----

Article 33 - For juridique et droit applicable -----

Pour tout ce qui concerne l'exécution, l'inexécution et l'interprétation des présentes, les comparantes, ès qualités, font élection de for exclusif auprès des Tribunaux civils compétents au lieu de situation de la parcelle 97 de la Commune de Vuflens-la-Ville. -----

Le droit applicable est le droit suisse. -----

DONT ACTE, -----

lu par le notaire aux comparantes, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec le notaire, séance tenante, -----

A LAUSANNE, le ____ deux mille vingt-six. -----



COMMUNE DE VUFFLENS-LA-VILLE

PLAN DE SITUATION - BATIMENTS EXISTANTS ET PROJETES - VOLUMÉTRIE

Echelle 1:1000

Source : Géodonnées Etat de Vaud du 21.01.2026

