

MUNICIPALITE DE VUFFLENS-LA-VILLE

Préavis municipal N° 12/2019

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle 930 – propriété de la Commune de Vufflens-la-Ville, à la société Demaurex SA

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

I. Préambule

La Commune est propriétaire d'un terrain d'une surface de 6'843 m² (parcelle 930), sis dans le périmètre de la zone industrielle de la Plaine, régie par le Plan partiel d'affectation (PPA) approuvé par le Département des infrastructures le 30 juin 1998.

Ce terrain est situé en zone 3, réservée aux entreprises de service et de petite ou moyenne industrie. Elle n'est pas desservie par la voie ferrée.

II. Rappel de la décision du Conseil communal du 12 décembre 2018

Dans sa séance du 12 décembre 2018, le Conseil communal a accepté le principe de la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP) sur la parcelle 930 et confié à la Municipalité le soin de négocier avec un acquéreur potentiel.

Il a également été précisé au Conseil communal qu'un préavis lui serait soumis en temps opportun.

Pour mémoire, le droit de superficie est régi par les articles 779 ss du Code Civil Suisse.

Le droit de superficie est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain, dénommé le superficiel, octroie à un tiers, dénommé le superficiaire, le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il a ainsi pour but de dissocier la propriété des constructions et bâtiments, hors sol ou sous-sol, de la propriété du terrain, qui restera propriété à la Commune de Vufflens-la-Ville.

La durée du DDP varie entre 30 et 100 ans. Il est inscrit comme immeuble au Registre foncier. A l'échéance du droit de superficie, les constructions font retour au propriétaire du terrain, moyennant en principe le versement d'une indemnité équitable. Le droit de superficie peut également être prolongé, ou renouvelé, pour une durée maximum de 100 ans.

En contrepartie de la mise à disposition du terrain, le propriétaire ou les propriétaires versent une rente annuelle (la rente de superficie) au propriétaire du terrain, fixée dans le contrat de

superficie, et, en général, indexable au coût de la vie. Cette rente est garantie par l'inscription d'une hypothèque légale au Registre Foncier.

Le droit de superficie est cessible (aliénable), aux conditions fixées par le contrat de superficie. Le propriétaire ou les propriétaires peuvent en outre inscrire des gages hypothécaires ou des servitudes, notamment, sur le droit de superficie.

III. Rappel des critères de choix du superficiaire

La Municipalité entend donner sa préférence à une entreprise ayant son siège social à Vufflens-la-Ville, générant des emplois, occupant l'entier de la parcelle et ne l'utilisant pas comme dépôt de bennes ou autres. De plus, et conformément à ce que souhaite le Conseil communal, elle devra respecter le degré de sensibilité au bruit 3.

Cette approche a été validée par le Conseil communal.

IV. Actions entreprises depuis la décision du Conseil communal

La Municipalité a établi une grille d'appréciation prenant en compte les critères suivants :

- Type d'activité de la société
- Nombre d'employés sur le site
- Siège social (domicile fiscal)
- Formation de jeunes
- Absence de dépôt
- Degré de sensibilité au bruit
- Mouvement de camions
- Prix offert

En parallèle, elle fait établir par la société Estimmo Sàrl un rapport d'évaluation immobilière de la parcelle 930.

La Municipalité a retenu une dizaine d'offres d'entreprises intéressées à l'acquisition d'un DDP. Certaines d'entre elles ont été écartées d'emblée, car elles ne répondaient manifestement pas aux critères ; en particulier, certaines sociétés souhaitaient utiliser la parcelle 930 comme dépôt, alors que d'autres pouvaient engendrer un trafic significatif. Une société a renoncé, estimant le prix demandé trop élevé.

Des contacts approfondis, avec plusieurs rendez-vous, ont été établis avec trois sociétés : une carrosserie, une société active dans l'éclairage professionnel et une société active dans le domaine de la robotique industrielle pour l'agroalimentaire. Le choix de la Municipalité s'est porté sur cette dernière, la société Demaurex SA.

Demaurex SA, actuellement établie à Ecublens, occupe 75 employés sur ce site. Cette société est actuellement en plein développement. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de CHF 16'200'000.- en 2018 et escompte un chiffre d'affaires de CHF 26'700'000.- en 2019. Le résultat/bénéfice devrait passer de CHF 810'000.- à CHF 875'000.- en 2019. Elle s'est engagée à déplacer son siège social à Vufflens-la-Ville.

Une copie de la présentation de la société à la Municipalité en juillet 2019 est jointe au présent préavis.

La société Demaurex SA, au bénéfice d'un bail à loyer commercial à Ecublens, souhaite le résilier pour fin janvier 2020 afin d'éviter un renouvellement d'une durée de 5 ans.

Le projet de DDP a été établi par le notaire de la société Demaurex SA et analysé par la Municipalité avec l'aide d'un notaire tiers.

Les questions suivantes ont notamment été abordées avec Me Coveris, dont l'Etude est sise à Lausanne :

1. Comment peut-on garantir que la société Demaurex SA déplacera son siège à Vufflens-la-Ville ?

Réponse : cette garantie s'obtient par la forme juridique choisie, soit une « promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie ». Le projet retenu, joint en annexe au présent préavis, énumère à l'article 18 les conditions permettant la validation de l'acte ; l'une d'entre elles est le transfert du siège social à Vufflens-la-Ville.

2. La clause relative aux sites contaminés est-elle impérative ?

Réponse : oui. L'article 12 n'a toutefois pas d'impact concret car la parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués établi par le Canton de Vaud.

3. Comment la Commune peut-elle se protéger contre un risque de faillite ?

Réponse : la protection contre ce risque est assurée par deux moyens :

- La garantie du paiement de trois redevances annuelles, soit CHF 246'348.-, par le biais d'une hypothèque légale (article 10).
- Le retour anticipé au superficiaire en cas de violation grave de ses obligations par la promettante-superficiaire (article 9). Le non-paiement de la redevance est une violation grave du contrat.

Il est proposé d'octroyer un DDP d'une durée de 80 ans. La redevance annuelle serait de CHF 12.- le m², pour une surface de 6'843 m², soit un montant de CHF 82'116.-, avec indexation basée sur l'IPC tous les 5 ans. Ce prix correspond au prix du marché et à la valeur du terrain.

La Municipalité estime que le dossier présenté, tant pour le prix proposé que pour la valeur intrinsèque de la société Demaurex SA, correspond pleinement aux critères arrêtés.

Le volume de camions sera faible et il n'y aura pas d'activité nocturne.

Elle recommande au Conseil communal d'accepter sa proposition et donc d'octroyer à la société Demaurex SA un DDP sur la base des éléments susmentionnés.

V. Conclusion

La Municipalité demande au Conseil communal d'accepter d'octroyer à la société Demaurex SA un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle 930 – propriété de la Commune de Vufflens-la-Ville, pour une durée de 80 ans, avec une redevance annuelle de CHF 12.- le mètre carré et possibilité de deux prolongations de 25 ans, cela pour autant que les conditions mentionnées dans la promesse soient réalisées.

* * * *

Nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VUFFLENS-LA-VILLE

- vu le préavis municipal N° 12/2019 du 11 novembre 2019 ;
- oui le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

d'accepter d'octroyer à la société Demaurex SA, à la condition qu'elle transfère son siège social à Vufflens-la-Ville et remplisse les autres conditions mentionnées à l'article 18 de la promesse de constitution d'un DDP, un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle 930 – propriété de la Commune de Vufflens-la-Ville, pour une durée de 80 ans, avec une redevance annuelle de CHF 12.- le mètre carré avec indexation à l'IPC tous les 5 ans.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

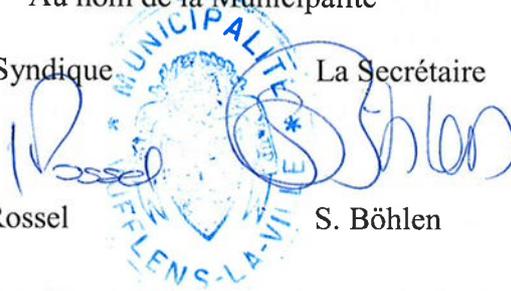
Au nom de la Municipalité

La Syndique

La Secrétaire

I. Rossel

S. Böhlen



- Annexes : - projet d'acte notarié de Me Ioanna Coveris
- présentation de la société Demaurex SA
- extrait du cadastre des sites pollués
- plan de situation de la ZI de la Plaine

Vufflens-la-Ville, le 11 novembre 2019

Traité par O. Duperrut et O. Berthoud

PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT _____ pour le canton
de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE VUFFLENS-LA-VILLE**, à Vufflens-la-Ville, ---
ici représentée par son Ingrid Rossel, syndique, et Sandrine Böhlen,
secrétaire municipale, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes : _____

- procuration délivrée par la Municipalité de Vufflens-la-Ville en date du
***, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), la Préfecture ayant été informée de cette
opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février
mil neuf cent cinquante-six sur les Communes, par lettre du ***, _____

autorisation délivrée par le Conseil communal de Vufflens-la-Ville dans sa
séance du ***, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2), _____

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

d'autre part : _____

au nom de **DEMAUREX SA**, société anonyme dont le siège est à Ecublens
(Vaud), numéro IDE CHE-103.879.921, _____

**

ci-après nommée "la promettante-superficiare". _____

I. EXPOSE PREALABLE _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

1.1. La promettante-superficiante est à ce jour propriétaire de la parcelle 930 de la Commune de Vufflens-la-Ville, désignée ci-après au Registre foncier de la Broye-Nord vaudois : -----

Description de l'immeuble	
Tenue du registre foncier	Fédérale
Commune politique	78 Vufflens-la-Ville
Type d'immeuble	B-F (Bien-fonds)
Numéro d'immeuble	930
EGRID	CH644583715456
Surface	6'843 m2
Mutation	20.01.2015 006-2015/343/0 Cadastration 15.10.2002 005-2002/2972/0 Remaniement parcellaire 06.02.2008 005-2008/306/0 Adaptation des limites
N° plan	25
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	La Plaine
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 6555 m2 Route, chemin, 288 m2
Bâtiments / Constructions	
Mention de la mensuration officielle	
Observation :	
Feuillet de dépendance :	
Estimation fiscale	513'000.00 2002 (11.11.2002)
Propriété	
Propriété individuelle	
Vufflens-la-Ville la Commune Vufflens-la-Ville	
Mentions	
20.06.1978 005-104528	(C) Améliorations foncières ID.005-2001/5565
15.10.2002 005-2002/2972/0	(C) Améliorations foncières ID.005-2002/9024
Servitudes	
06.12.2016 010-2016/5584/0	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.010-2017/148
	En faveur de Syndicat d'Entretien de la Plaine de Vufflens-la-Ville/ Aclens (SEVA), Vufflens-la-Ville
06.12.2016 010-2016/5586/0	(C) Passage à pied ID.010-2017/151
	En faveur de Syndicat d'Entretien de la Plaine de Vufflens-la-Ville/ Aclens (SEVA), Vufflens-la-Ville

06.12.2016 010-2016/5591/0	(C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.010-2017/204
	En faveur de Syndicat d'Entretien de la Plaine de Vufflens-la-Ville/ Aclens (SEVA), Vufflens-la-Ville
06.12.2016 010-2016/5593/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires ID.010-2017/211
	En faveur de Syndicat d'Entretien de la Plaine de Vufflens-la-Ville/ Aclens (SEVA), Vufflens-la-Ville
06.12.2016 010-2016/5594/0	(C) Canalisation(s) d'eau potable et défense incendie ID.010-2017/212
	En faveur de Lausanne la Commune, Lausanne, (IDE:
06.12.2016 010-2016/5596/0	(C) Passage : piste de cyclotourisme ID.010-2017/214
	En faveur de Etat de Vaud, Lausanne
13.02.2017 006-2017/1320/0	(C) Passage pour toute conduites et canalisations ID.006-2017/1553
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
Aucune	
Gages immobiliers	
Aucune	

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti 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. -----

1.3. Le promettant-superficiaire déclare avoir entière connaissance de l'exercice exact des servitudes qui intéressent la parcelle 930 de la Commune de Vufflens-la-Ville, pour en avoir reçu les extraits informatisés du Registre foncier. -----

1.4. La promettante-superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des possibilités de construire sur la parcelle 930 de la Commune de Vufflens-la-Ville, selon la réglementation communale et cantonale en vigueur. -----

1.5. Le promettant-superficiaire a l'intention de construire un bâtiment industriel, comprenant un espace administratif avec réception et bureaux, un espace de stockage, un espace d'assemblage avec ponts roulants, ainsi qu'un parking extérieur, avec tous les aménagements intérieurs et extérieurs nécessaires, selon plan provisoire bien connu des parties, signé et produit à l'appui des présentes (pièce 1).-----

A cet effet, la promettante-superficiaria sollicite de la promettante-superficiaria la mise à disposition de la parcelle 930 de la Commune de Vufflens-la-Ville dans son intégralité, d'une surface de six mille huit cent quarante-trois mètres carrés (6'843 m²), sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie, sous réserve de la mise à disposition d'une surface d'environ trois cents mètres carrés (300m²) à la société CFF SA, à Lausanne, dont la promettante-superficiaria impose la constitution d'une servitude foncière en faveur de CFF SA sans que le coefficient d'utilisation et d'occupation du sol ne soit modifié. En conséquence, la promettante-superficiaria s'engage à constituer une promesse de constitution de servitude foncière dans ce sens dans l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie -----

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

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

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

La promettante-superficiaria promet constituer en faveur de la société anonyme "DEMAUREX SA", qui accepte, un droit de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grèvera la parcelle 930 de la Commune de Vufflens-la-Ville susdésignée dans son intégralité. -----

La promettante-superficiaria déclare qu'il n'existe et n'existera aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est et ne sera engagée dans aucun procès et qu'elle ne fait et ne fera l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. -----

Il est rappelé enfin que la parcelle qui fera l'objet du droit de superficie demeurera soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain restera grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du présent droit de superficie. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable, sous chiffre un point cinq (1.5). -----

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de la Broye-Nord vaudois ---

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les comparantes requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de la Côte, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 3 - Durée -----

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par le promettant-superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la promettante-superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de huitante (80) ans, la promettante-superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

Article 5 - Constructions autorisées -----

La promettante-superficiaire s'engage à construire les bâtiments mentionnés dans l'exposé préalable, sous chiffre un point cinq (1.5), conformément au permis de construire qui sera déposé par la promettante-superficiaire. -----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de un an 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 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 tout ou partie 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. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article neuf (9). La promettante-superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. -----

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

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

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la promettante-superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article neuf (9), ce dernier fera connaître à la promettante-superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des 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 construction, à l'exclusion des frais d'entretien. -----

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la promettante-superficiaire ou son locataire 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-superficiaria -----

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

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

b) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix (10) ci-après; -----

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

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

f) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; -----

g) soumettre à l'approbation préalable de la promettante-superficiaria, conformément à l'article dix-sept (17) 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, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la promettante-superficiaria, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; -----

h) conclure avec tout locataire des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie; -

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

j) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord de la promettante-superficiaria. -----

Article 8 - Retour anticipé 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-superficiaria sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Article 9 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la promettante-superficiaire -----

En cas de violation grave ou réitérée par la promettante-superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article sept (7), la promettante-superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, demander le retour anticipé du droit de superficie au sens de des articles 779f et suivants du Code civil suisse.

Si la promettante-superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la promettante-superficiaire une indemnité pour la reprise du droit distinct et permanent de superficie; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la promettante-superficiante au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

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

- d'une moins-value de vétusté de zéro virgule cinq pour cent (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. -----

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains de la promettante-superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. -----

La promettante-superficiaire pourra s'opposer dans les six (6) mois suivant la demande au retour anticipé de la construction 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 dix-sept (17) ci-dessous. -----

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-cinq (25) ci-après. -----

Article 10 – Redevance et hypothèque nominative -----

Redevance -----

Tant que durera le droit de superficie, la promettante-superficiaire devra une redevance annuelle de douze francs (CHF 12.--) par mètre carré, soit pour une surface de six mille huit cent quarante-trois mètres carrés (6'843m²), une redevance de huitante-deux mille cent seize francs (CHF 82'116.--) l'an. -----

Exigibilité de la redevance -----

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'utiliser; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. -----

Hypothèque légale : -----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit deux cent quarante-six mille trois cent quarante-huit francs (CHF 246'348.-). En cas d'augmentation de la redevance, la promettante-superficiante pourra exiger de la promettante-superficiaria qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante pour cent (90%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La promettante-superficiante y consent d'ores et déjà. -----

Indexation : -----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. -----

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance. -----

Article 11 - Etat et garanties -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, la promettante-superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout bail, droit d'emption, de préemption et d'usufruit, et qu'il le restera jusqu'à la signature de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie définitif. -----

La promettante-superficiante n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction du bâtiment et de l'exploitation de la parcelle par la promettante-superficiaria. -----

La promettante-superficiaria 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 cent nonante-deux alinéa trois du Code des obligations, et excepté des défauts intentionnellement cachés au sens de l'article cent nonante-neuf du Code des Obligations, à l'entière décharge de la promettante-superficiante, et de toute convention passée entre cocontractantes. -----

Article 12 – Sites contaminés -----

La promettante-superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de la parcelle 930 susdésignée, ni de la zone où elle se situe, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet de la Direction générale de l'environnement de l'Etat de Vaud. -----

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

Article 13 – Radon -----

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du vingt-six avril deux mille dix-sept, la promettante-superficiante confirme qu'elle n'a pas connaissance de l'existence d'une quelconque exposition au radon de la parcelle 930 susdésignée et qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée, ce que la promettante-superficiante accepte sans réserve. -----

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 14 - Servitudes à constituer -----

Les promettante-superficiante et promettante-superficiante s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation des bâtiments, d'accès et aux rapports de bon voisinage. -----

Article 15 - 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 du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

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

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

Article 16 - Retour des constructions à l'échéance du droit -----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, la promettante-superficiante deviendra propriétaire de la construction édifée sur l'immeuble grevé, 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, calculée comme il suit : -----

- si c'est la promettante-superficiante qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence du bâtiment; -----

▪ si c'est la promettante-superficiaria qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de dix pour cent (10 %).

Il est précisé au surplus que l'indemnité ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5) précité.

Article 17 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaria à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaria ne soit modifiée.

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

La promettante-superficiaria devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location du droit de superficie, ou de tout transfert économique projeté par la promettante-superficiaria. Elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de trois 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 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-superficiaria n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la promettante-superficiaria pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-cinq (25) du présent acte 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-superficiaria avant que les contractants le signent.

Article 18 - Conditions réservées

En relation avec l'exposé préalable, la validité du présent acte et son inscription au Registre foncier sont conditionnées pour la promettante-superficiaria :

- au transfert de son siège social à Vufflens-la-Ville;
- à l'obtention du financement bancaire nécessaire à la réalisation du projet;
- à l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire, sur la parcelle 930 de la Commune de Vufflens-la-Ville, pour un bâtiment industriel, comprenant un espace administratif avec réception et bureaux, un espace de stockage, un espace d'assemblage avec ponts roulants, ainsi qu'un parking extérieur, avec tous les aménagements intérieurs et extérieurs nécessaires.

A cet égard, la promettante-superficiaria s'engage à déposer les plans y relatifs dans un délai de ... mois dès la signature du présent acte.

La promettante-superficiaria sera seul juge de l'opportunité de recourir

contre un éventuel refus de délivrer le permis de construire. La promettante-superficiante renonce à s'opposer au projet de construction susmentionné, par le biais d'une opposition, d'un recours ou de toute autre voie de droit.-----

La promettante-superficiante s'engage à signer tous documents et plans relatifs à la bonne exécution de cette démarche. Il n'en résultera pour elle aucun frais ni débours quelconques.-----

La promettante-superficiante autorise dès ce jour la promettante-superficiaire ou des tiers mandatés par elle à pénétrer sur la parcelle grevée pour procéder, à ses frais, 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 de la construction projetée sur le bien-fonds grevé et en vue de l'obtention du permis de construire. Toutes ces opérations sont et seront à la charge de la promettante-superficiaire, qui s'engage à remettre en état ladite parcelle en cas d'inexécution des présentes.-----

Article 19 – Exécution-----

La signature de l'acte constitutif du droit de superficie définitif interviendra dans les soixante jours au plus tard, à compter de la délivrance du permis de construire, définitif et exécutoire, et le financement obtenu, mais au plus tard le ..., ou à une date ultérieure selon prorogation.-----

Les parties s'entendront entre elles pour se réunir en l'étude du notaire soussigné dans le terme fixé.-----

Article 20 – Prorogation, caducité et clause pénale-----

20.1. Si, au ... le permis de construire définitif et exécutoire n'était pas obtenu, le terme des présentes serait automatiquement proroger d'une année, soit jusqu'au Si à cette date, cette décision ne devait toujours pas être obtenue, le présent acte deviendrait alors caduc et les parties seraient déliées de leurs engagements, sans aucune prétention quelconque de part ou d'autre, les frais des présentes, ainsi que ceux de géomètre et d'architecte relatifs à la mise à l'enquête du permis de construire, étant assumés par la promettante-superficiaire et ce, à moins d'une nouvelle décision de prorogation convenue entre parties, dans le cas d'une délivrance proche du permis de construire définitif et exécutoire.-----

20.2. Si, au terme de la convention et les conditions réservées ci-dessus réalisées, l'une ou l'autre des parties ne veut pas ou ne peut pas s'exécuter, la partie non défaillante pourra :-----

- ou bien demander par voie judiciaire l'exécution du contrat avec paiement de tous dommages-intérêts;-----

- ou bien renoncer à l'exécution du contrat en se départissant de celui-ci et exiger de la partie défaillante à titre de clause pénale, une somme égale à ... francs (CHF ***.--).-----

De plus, si la partie défaillante était la promettante-superficiante, tous les

frais liés à la mise à l'enquête et à ses accessoires, ainsi que les frais des présentes, seraient à sa charge. -----

Les parties, ès qualité, conviennent de soumettre tout litige relatif au présent contrat aux tribunaux compétents du lieu de situation de l'immeuble. -----

Article 21 - 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 physique actuel, bien connu de la promettante-superficiariaire. -----

Article 22 - Droit de contrôle -----

La promettante-superficiariaire se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. -----

Article 23 - Contributions diverses -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur le bâtiment sera à la charge de la promettante-superficiariaire. -----

Article 24 - Rapports de voisinage -----

Les rapports de voisinage entre la promettante-superficiariaire et la promettante-superficiariaire seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne la parcelle grevée. -----

Article 25 - Clause d'arbitrage et for -----

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. -----

La promettante-superficiariaire et la promettante-superficiariaire désigneront chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de la Broye-Nord vaudois. Les articles trois cent cinquante-trois et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus. -----

Le for est à Yverdon-les-Bains. -----

Article 26 - Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées aux articles quatre (4) (durée), huit (8) (Retour anticipé pour cause d'intérêt public), neuf (9) (Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la promettante-superficiariaire et seize (16) (Retour des constructions à l'échéance du droit) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 27 - Modifications éventuelles de la loi -----

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparants prévoient d'emblée : -----

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

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

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

Article 28 - Autres dispositions -----

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

Article 29 – Frais-----

Les frais du présent acte, ceux de l'acte de droit de superficie définitif, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution de l'hypothèque nominative, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie, ainsi que la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la promettante-superficiaire pour la construction projetée sont à la charge de la société "DEMAUREX SA". -----

Article 30 - Lex Koller -----

Au sujet de la société "DEMAUREX SA", à Ecublens, le notaire soussigné, en application des articles quatre et six de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et l'article dix-huit alinéa deux de l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE), certifie que des personnes de nationalité suisse, avec ou sans domicile en Suisse, ou titulaires d'un permis de type "C" ou "B" CE/AELE avec domicile légal et effectif en Suisse : -----

— détiennent la totalité du capital social; -----

— sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70%; -----

— constituent la totalité des membres du Conseil d'administration. -----

Le représentant de la société, ***, déclare que ni la société, ni lui, n'agissent à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger, au sens de Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).-----

DONT ACTE, -----

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

PRESENTATION DE LA SOCIETE DEMAUREX SA

Vufflens-la-Ville

Présentation au Conseil Communal, 11 décembre 2019.

Frank SOUYRIS

Introduction



- DEMAUREX SA est une société appartenant au groupe ROTZINGER, basé à Kaiseraugst.
- DEMAUREX offre des solutions robotisées pour des applications de conditionnement dans l'agro-alimentaire.
- DEMAUREX compte de nombreuses sociétés de renom dans sa clientèle (plus de 180 clients dans ~ 20 pays, incluant de grandes multinationales).
- Les installations proposées se distinguent par l'utilisation de robots industriels DELTA (plus de 3'000 robots installés), les plus rapides sur le marché.
- 30 années d'expérience dans ce domaine ont permis à DEMAUREX d'acquérir une position compétitive et de créer une réelle différenciation.
- DEMAUREX bénéficie d'une image forte en tant que société qui a développé et industrialisé la technologie du robot DELTA pour en faire aujourd'hui un standard industriel.

Histoire et développement

1983

Création de
DEMAUREX SA



1985-1987

DEMAUREX SA développe une série d'applications dans des domaines variés (teinture de tissus, assemblage et tests pour l'industrie horlogère, systèmes de distribution de poudre



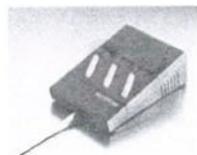
2004

Avec la vente de la division SIG Pack, DEMAUREX SA devient membre du groupe Bosch

2015

DEMAUREX SA déménage à Ecublens, sa résidence actuelle.

De plus, la société redéveloppe sa gamme avec une attention particulière sur la réduction des coûts.



1984

DEMAUREX SA développe et produit la mécanique des souris d'ordinateur Logitech

1988

DEMAUREX SA fait l'acquisition du brevet du robot DELTA et réoriente ses activités vers les industries agro-alimentaires.



1999

DEMAUREX SA est rachetée par SIG Pack, une division de SIG Group (Schaffhouse)

2005

DEMAUREX SA ouvre de nouveaux marchés en Europe

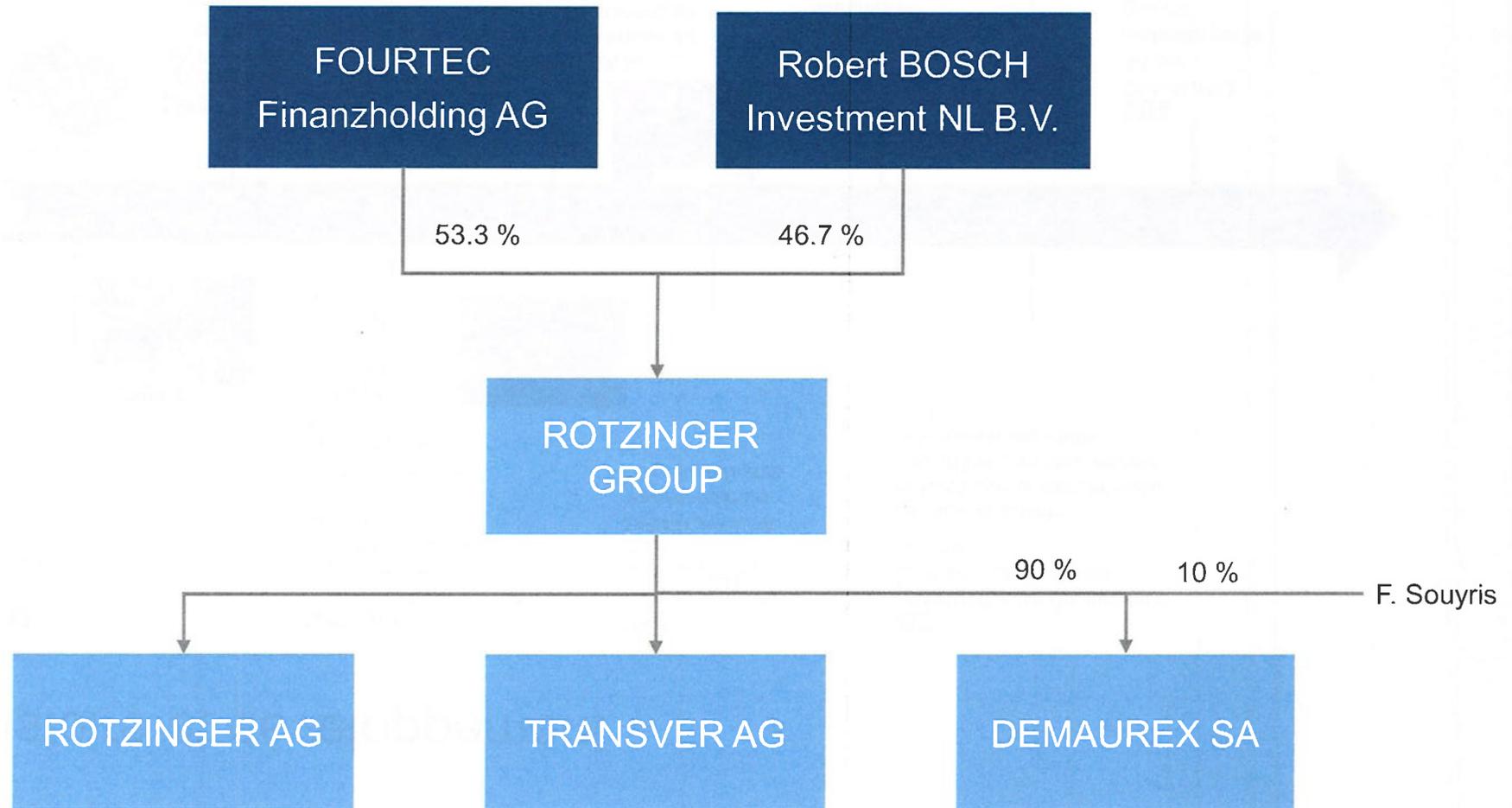
2006

Expiration du brevet du robot DELTA

2018

DEMAUREX SA est rachetée par le groupe ROTZINGER, Kaiseraugst.

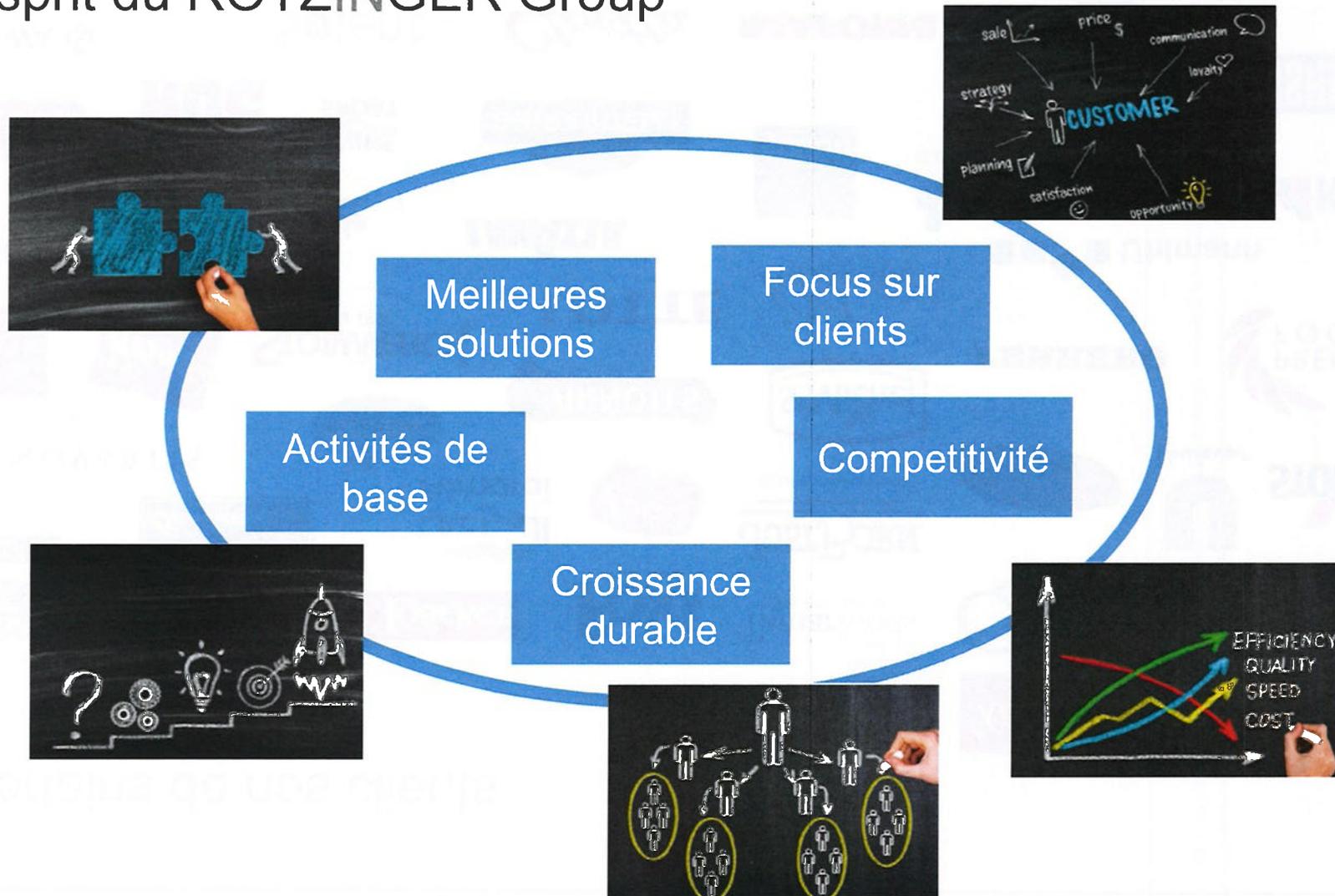
ROTZINGER GROUP



Certains de nos clients



Esprit du ROTZINGER Group



Chiffres clefs

- Nombre d'employés : 76
 - Vente et support vente : 8
 - Achats, logistique, administration : 12
 - Ingénierie, départements techniques : 21
 - Service client : 9
 - Industrialisation, planning, assemblage, mise en service : 24
 - Apprentis : 2

- Résultats 2018
 - Chiffre d'affaire : kCHF 16'261
 - Résultat : kCHF 810

- Prévisions 2019
 - Chiffre d'affaire : kCHF 27'700
 - Résultat : kCHF 1'300

Intérêt pour le site de Vufflens-la-Ville

- Nous occupons actuellement un site industriel partagé entre trois sociétés.
- La configuration et les répartitions des surfaces de ce site ne sont pas optimales et pénalisent nos activités.
- De plus, notre société jouit d'une croissance et d'un potentiel de croissance importants et il n'y a aucune possibilité d'augmentation des surfaces.
- Pour finir, nous souhaitons développer notre image et notre identité et un site propre est un vecteur fondamental pour ce faire

Le site de Vufflens-la-Ville répond à l'ensemble de nos préoccupations

- Surface : la surface disponible permettra la croissance prévue
- Accessibilité : le site est très bien desservi et la proximité avec notre site actuel nous permet d'envisager un déménagement sans perte de personnel
- Image : la zone industrielle et les bâtiments voisins sont de qualité et correspondent aux standards que nous recherchons

Les atouts de DEMAUREX

- Pas de travail de nuit
- Très peu de trafic camion
- Aucune activité de production, uniquement de l'assemblage
- Pas de nuisance sonore
- Pas de nuisance lumineuse
- Une activité en croissance, plusieurs projets de développement
- Une activité «high-tech» qui bénéficie d'une bonne image avec de très bonnes perspectives d'avenir

Projet d'implémentation

BAT MANN
Constructeur Intégré

Plan de l'usage Z
CM - 1030 Biele
T +41 (0)26 812 77 77
F +41 (0)26 812 77 79
info@bat-mann.ch
www.bat-mann.ch

Demaurex Art.930
Construction d'une usine
ZJ. La Plaine Vuflens-la-Ville

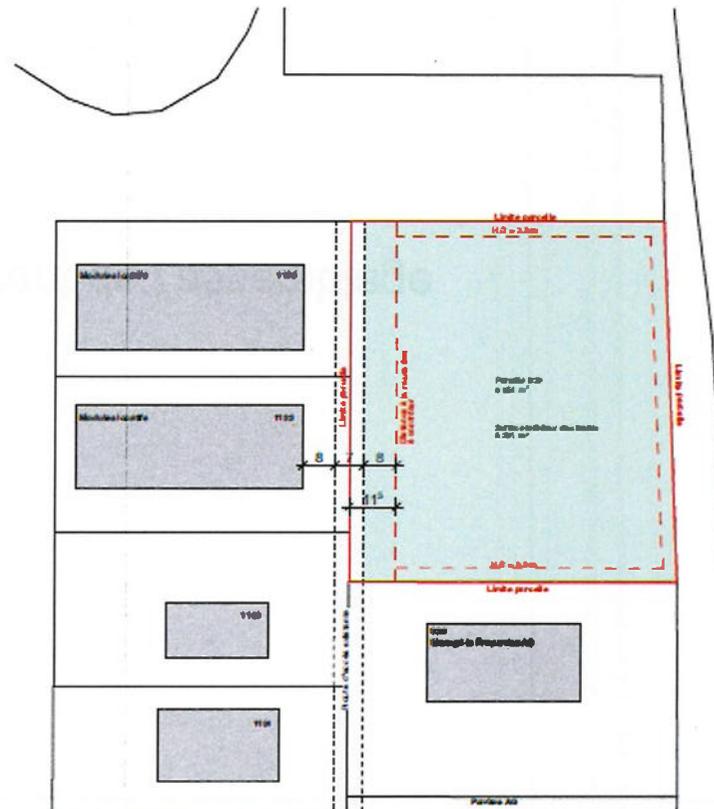
Altre: B-1-1432 BAT-Demaurex-PRO-A2-10 08 10 pfn ACK / MG Imprimé le 04.02.2019

PROJET

02.001 | Règlement Existant | 1:1000

Plan selon PPA de Vuflens-la-Ville
Zone Industrielle (Activité 3)
Parcelle 930
Surface 6'854m²
Taux d'occupation du sol max. 50%
Volume max 3m³ par m²
Hauteur total max 20m
Distance à la limite 1/2 min 3m
Distance à l'axe de la route 6m à contrôler
Toiture plate >200m² = Végétalisation extensive

Constructible
3'427 m²
20'562 m³





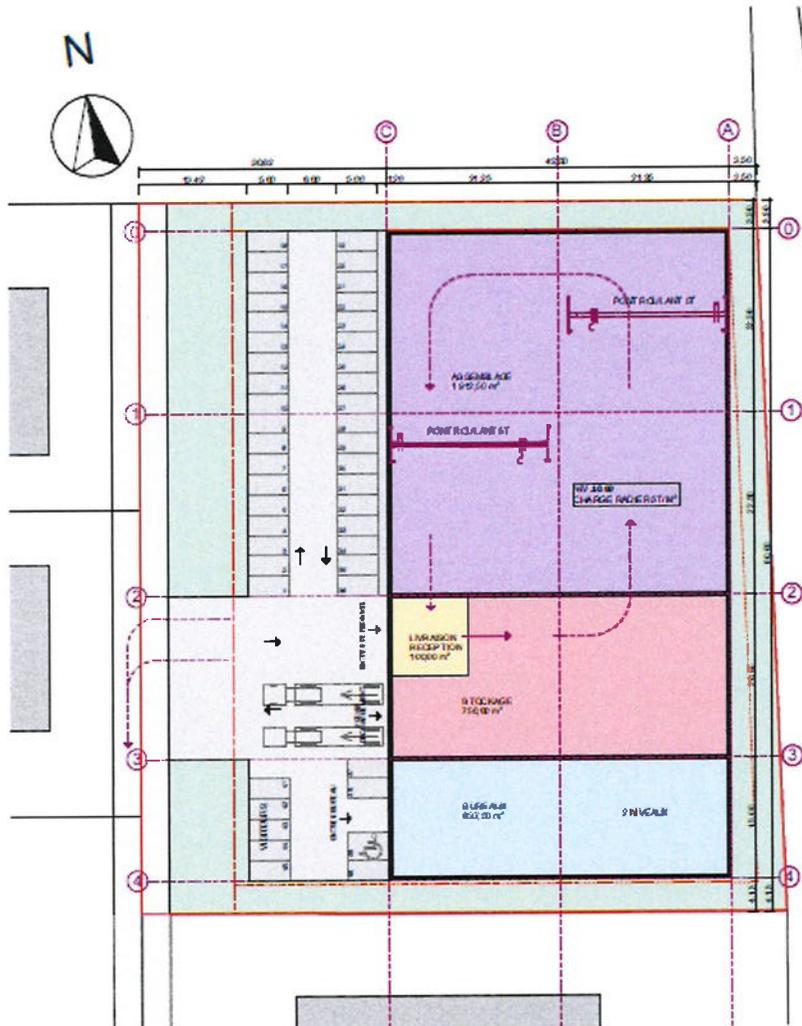
Place du Bourgo 2
CH - 8930 Bulle
T +41 (0)25 912 77 77
F +41 (0)25 912 77 79
info@bat-mann.ch
www.bat-mann.ch

Demaurex Art.930
Construction d'une usine
Z.I. La Plaine Vuflens-la-Ville

Adress: B-1-1412 BAT-Demaurex-PPA-A2-19.05.19 ph ACK / MO Imprimé le 04.07.2019

PROJET

02.001 | Règlement Projet | 1:500



Plan selon PPA de Vuflens-la-Ville

Zone industrielle (Activité 3)

Parcelle 830

Surface 6'854m²

Taux d'occupation du sol max. 50%

Volume max 3m³ par m²

Hauteur total max 20m

Distance à la limite H/2 min 3m

Distance à l'axe de la route 6m à contrôler

Toiture plate >200m² = Végétalisation extensive

Projet

3'400 m²

23'800 m³

7m

3.5m

Oui

Réserve

27m²

-3'238 (Dérogation)

13m

Calcul taux d'occupation du sol

Surface constructible : = 50% * 6'854m²

Surface projet : = 80m * 42.5

Réserve : = 3'427 - (3'400)

Taux d'occupation : = 3'400 / 6'854

= 3'427m²

= 3'400m²

= 27m²

= 0.50%

Calcul volume constructible

Volume constructible max : = 3 * 6'854m²

Volume projet : = 80 * 42.5 * 7

Réserve : = 20'562 - 23'800

Rapport volume surface : = 23'800 / 6'854

= 20'562m³

= 23'800m³

= -3'238m³ (Dérogation)

= 3.47 m³ par m²

LEGENDE SURFACE :

- Bâtiment surface au sol : 3'400 m²

- Bâtiment Surface total : 4'037.5 m²

- Surface zone verte : 1'373 m²

- Surface zone enrobée : 1'374 m²

- Surface parcelle : 6'854 m²

LEGENDE SURFACE PAR AFFECTATION :

- Zone d'assemblage : 1'912.5m²

- Zone de stockage : 750m²

- Zone Réception : 100m²

- Zone Bureaux 2 étages : 1'275m²

TOTAL : 4'037.5m²

Recherche et localisation

Rechercher

Choix des données

Thème : Eaux et sites pollués

Données de base

- Adresses
- Canton
- Districts
- Communes

Lacs et cours d'eau

- Rivières
- Etendue d'eau

Sites pollués

- Sites pollués

Protection des eaux

- Zones de protection des eaux
- Secteurs de protection des eaux
- Aires d'alimentation

Ajouter d'autres données :

Rechercher des données...

Ajouter des données externes dans ce thème:

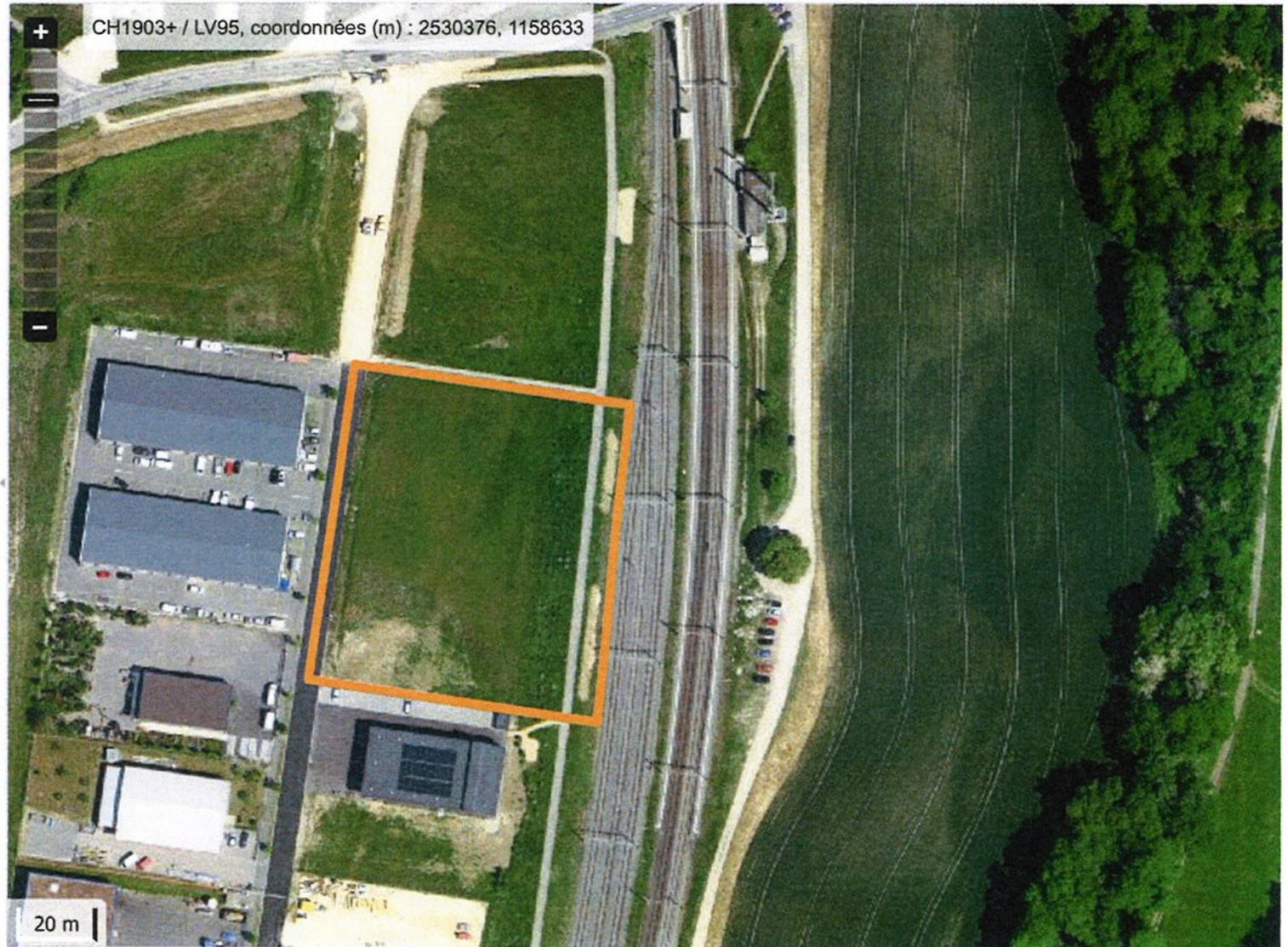
Ajouter couche WMS Ajouter KML

Biens-fonds

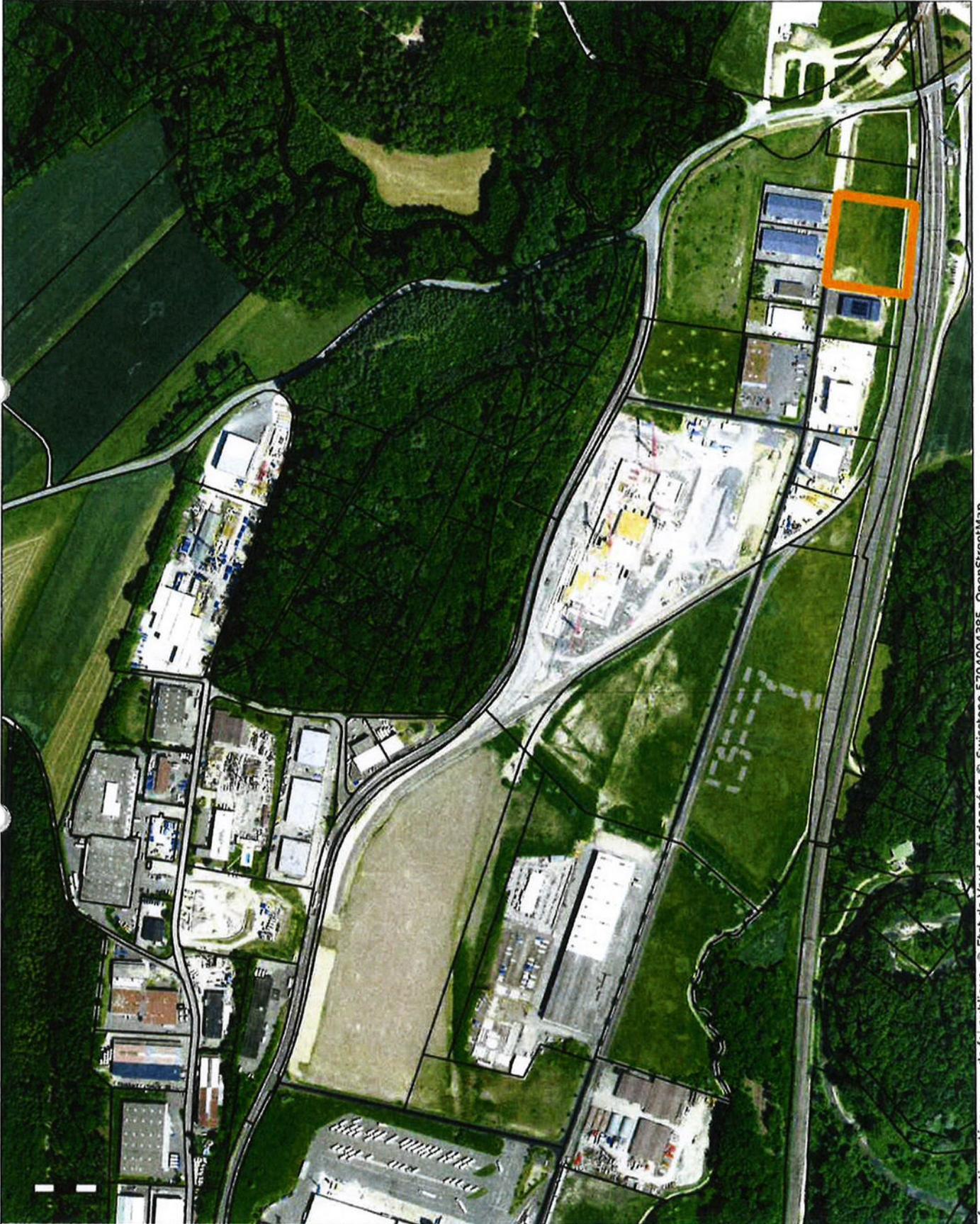


Orthophoto

Fond ASIT-VD - Coule



Informations dépourvues de foi publique, © Etat de Vaud, géodonnées © Swisstopo 5704004385, OpenStreetMap



Informations dépourvues de foi publique, © Etat de Vaud, géodonnées © Swisstopo 5704004385, OpenStreetMap

1:5'000