

Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

---



**COMMUNE DE COSSONAY**

**MUNICIPALITE**

Cossonay, le 13 février 2017/taz

Préavis No 03/2017  
au Conseil communal

**relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de  
superficie pour la construction d'un complexe scolaire  
intercommunal sur la parcelle communale No 678  
(PPA « Campagne des Chavannes »)**

## Table des matières

1. Historique et objectifs .....	3
1.1 Historique .....	3
1.2 Les porteurs du projet du nouveau complexe scolaire .....	4
1.3 Objectifs du préavis .....	5
2. Projet de construction et droit distinct et permanent de superficie (DDP).....	5
2.1 Description du projet .....	5
2.2 Développement durable .....	5
2.3 Droit distinct et permanent de superficie (DDP).....	6
4. Impacts financiers .....	7
5. Calendrier .....	8
6. Conclusions .....	9

Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Historique et objectifs**

### **1.1 Historique**

Le plan partiel d'affectation (PPA) « Campagne des Chavannes » à la route d'Aubonne, situé sur la parcelle No 678, a été légalisé le 21 janvier 2010, avant même l'entrée en vigueur de notre nouveau plan général d'affectation (PGA). A ce jour, cette parcelle a fait l'objet d'un premier fractionnement par l'acceptation du préavis 04/2015 (préavis relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société coopérative d'utilité publique Primavesta). Le chantier des logements protégés débutera en février 2017 sur la nouvelle parcelle No 1326. A l'autre bout de la parcelle No 678, un autre chantier débutera à moyen terme, à savoir la construction d'un nouveau complexe scolaire. Aujourd'hui, nous sommes à bout touchant de la réalisation de ce dernier projet dont l'histoire commence en 2010. Quelques précisions historiques décrites ci-après permettront une meilleure compréhension du contexte.

En 2003, la loi scolaire du 12 juin 1984 est modifiée et en particulier son article 47 qui définit l'organisation scolaire de la région. Les travaux des autorités aboutissent alors à la création d'une association intercommunale qui a vu le jour en 2005 : l'ASICoPe (Association scolaire intercommunale Cossonay-Penthalaz). Cette association, toujours en place actuellement, a pour but de pourvoir à l'instruction publique des degrés primaire et secondaire des enfants domiciliés sur le territoire des communes associées, conformément aux dispositions légales.

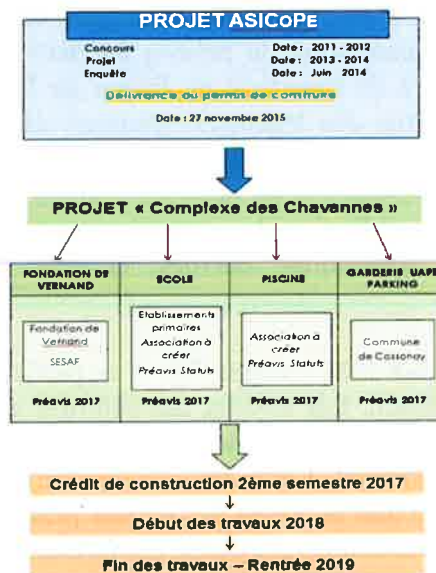
L'ASICoPe a donc été chargée depuis 2006 d'assurer la scolarisation des enfants en provenance des communes de Cossonay, La Chaux, Dizy, Senarclens, Grancy, Gollion, Vullierens, Penthalaz, Penthaz, Daillens, Mex, Lussery-Villars et Vufflens-la-Ville. Or, au fur et à mesure du développement de ces communes et de la progression démographique, il est apparu urgent d'envisager la création de nouveaux locaux. Une réflexion s'est dès lors engagée et a abouti à la mise en place d'un concours d'architecture. La localisation du projet à Cossonay faisait sens puisqu'il était nécessaire de choisir un site permettant d'accueillir au moins 8 classes et que notre commune disposait d'un terrain légalisé, centré, offrant toutes les infrastructures nécessaires à proximité et que les 8 classes primaires sises dans l'actuel collège des Chavannes ne suffisaient pas à enclasser tous les élèves primaires. Il manquait également plusieurs salles de sport.

Le Comité directeur de l'ASICoPe s'était concerté avec la Commune de Cossonay dans le but d'élaborer un projet de complexe scolaire répondant aux différents besoins de l'enfance. C'est ainsi qu'en 2012, un concours d'architecture a été lancé pour la création d'un ensemble scolaire, avec 8 salles de classes, une salle de rythmique, une salle de documentation (bibliothèque), une piscine, un réfectoire, une garderie, une unité d'accueil pour écoliers et un local pour une ludothèque. Les 8 classes seront destinées à l'accueil des élèves du degré primaire uniquement puisque l'ensemble des élèves du degré secondaire sont regroupés sur le site du PAM. Pour différentes raisons liées à la réorganisation scolaire, notamment la décision No 142 du département de l'instruction publique définissant une nouvelle organisation géographique des établissements scolaires de la région, le projet de construction du complexe

Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

scolaire des Chavannes a pris du retard. L'ASICoPe dispose du permis de construire depuis le 27 novembre 2015. Néanmoins, il a été nécessaire d'attendre de connaître le futur des associations scolaires pour débiter cette construction. En décembre 2016, le Conseil communal de Cossonay entérinait son adhésion à l'ASICOVV (Association scolaire intercommunale Cossonay Veyron Venoge), tout comme l'ensemble des autres futures communes membres (Chavannes-le-Veyron, Cuarnens, Dizy, Gollion, Grancy, La Chaux, L'Isle, Mauraz, Mont-la-Ville et Senarclens). Actuellement, une commission de votre Conseil étudie les statuts de la future association de la piscine intercommunale.

## 1.2 Les porteurs du projet du nouveau complexe scolaire



### L'ASICOVV

Le financement et le suivi de la construction du complexe scolaire seront les principales tâches du Comité de direction (Codir) de l'ASICOVV jusqu'à la fin de la période transitoire durant laquelle les compétences et tâches d'organisation scolaires continueront d'être assurées par l'ASICoPe.

Cette association sera donc dès son installation l'un des porteurs du projet de construction du complexe scolaire. Elle assurera la construction et l'entretien des installations de la partie scolaire, ainsi que le suivi relatif à l'appartement de fonction qui lui appartiendra.

Il existe néanmoins d'autres entités concernées en fonction des infrastructures projetées dans le cadre de ce complexe, détaillées ci-après.

### La commune de Cossonay

Propriétaire de l'actuelle parcelle No 678, la Municipalité de Cossonay a prévu d'associer la création d'une garderie de 22 places, d'une unité d'accueil pour écoliers de 48 places et d'un local pour accueillir la ludothèque à cette construction. Elle sera chargée du financement et de la gestion de ces infrastructures et de leur entretien.

Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

---

#### L'Association intercommunale de la piscine des Chavannes

Cette association, dont les statuts sont actuellement à l'étude par les commissions des Conseils communaux ou généraux des 17 communes intéressées à rejoindre l'association est en création (Chavannes-le-Veyron, Cossonay, Cuarnens, Daillens, Dizy, Gollion, Grancy, L'Isle, La Chaux, Lussery-Villars, Mauraz, Mex, Mont-la-Ville, Penthalaz, Penthaz, Senarclens, Vufflens-la-Ville). Les Municipalités devraient présenter les préavis liés à l'approbation des statuts et adhésion à l'association à leurs Conseils respectifs entre fin avril et fin juin 2017. Cette association sera chargée de voter le crédit de construction et gérer la future piscine intercommunale qui servira tant aux besoins publics que scolaires.

#### La Fondation de Vernand.

La Fondation de Vernand se portera acquéreur de différents locaux, à savoir deux salles de classes et un bureau. En outre, elle achètera un droit d'usage d'une partie de la salle de rythmique, du réfectoire et de l'office.

#### PPE (propriété par étage)

De sorte à pouvoir gérer l'ensemble des infrastructures, l'immeuble sera soumis au régime de la propriété par étage (PPE) et les lots répartis entre les futures entités concernées.

### **1.3 Objectif du préavis**

Le but visé par ce préavis est l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la PPE du complexe des Chavannes (le nom de cette entité reste à confirmer) sur la parcelle No 678 sise à la route d'Aubonne.

## **2. Projet de construction et droit distinct et permanent de superficie (DDP)**

### **2.1 Description du projet**

Le projet de construction proposé s'inscrit dans le gabarit et l'architecture dictés par le PPA « Campagne des Chavannes » légalisé en 2010. Il s'agit d'une zone mixte réservée à de l'utilité publique.

D'une surface bâtie au sol de 7'245m<sup>2</sup> au rez, le bâtiment comporte 3 niveaux habitables pour une surface brute de plancher totale d'environ 6'715 m<sup>2</sup>. Comme dans tout projet scolaire, un préau sera réalisé au sud-est du bâtiment.

Au niveau des aménagements extérieurs, la partie comprenant le parking et la zone d'arrêt des bus scolaires ne se trouvent pas sur la partie dévolue au DDP.

### **2.2 Développement durable**

La construction est prévue selon les normes MINERGIE®. Par ailleurs, les porteurs du projet s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Cossonay et opteront pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental (pt 3.3, page 5 annexe 2 du présent préavis). Un soin particulier a été apporté à propos de la mobilité douce. En effet, des cheminements piétonniers prévus aux alentours

Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

---

du complexe scolaire permettront d'assurer la liaison pédestre avec les autres chemins situés de part et d'autre de la parcelle No 678.

### **2.3 Droit distinct et permanent de superficie (DDP)**

#### Portée du DDP

La Municipalité propose d'attribuer à la PPE, constituée des entités précitées, un droit de superficie de 7'714m<sup>2</sup>, au sens des articles 675, 779a à l du Code Civil Suisse, pour une durée de 100 ans sur la parcelle No 678 à la route d'Aubonne. La PPE s'engage à y construire et exploiter le complexe des Chavannes conformément au permis de construire. Les travaux devraient débuter dans un délai de 12 mois, le permis de construire étant entré en force le 27 novembre 2015. Par ailleurs, la PPE s'engage également à entretenir le bâtiment, selon les normes en vigueur.

Le principe du DDP repose sur la mise à disposition du terrain, sous forme d'un bail, dont la durée s'inscrit dans la logique de pérennité de l'infrastructure construite. S'agissant d'un projet scolaire et destiné principalement à l'enfance, le terrain est mis gracieusement à disposition. A l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

#### Entités porteuses du projet

La PPE précitée n'est pas encore constituée. Pour cette raison, la promesse de constitution de servitude sera signée par les membres du Copil (Comité de pilotage) de la piscine intercommunale des Chavannes qui sont également une partie des membres du Copil chargé de la mise en place de l'ASICOVV. L'acte notarié est préparé dans le sens que les obligations qui y sont référencées seront reprises par les entités qui constitueront la PPE chargée de suivre la construction du bâtiment et autres aménagements extérieurs ainsi que de leur entretien.

Concrètement, la Commune de Cossonay restera propriétaire du fonds. Malgré cela, les collecteurs et autres conduites seront réalisées et entretenues aux frais de la PPE jusqu'au collecteur communal situé à proximité de la parcelle. En effet, le terrain est mis à disposition en l'état.

#### Le DDP, une étape nécessaire

La promesse de constitution du DDP est l'une des étapes nécessaires pour assurer l'octroi des crédits par les pourvoyeurs de fonds, puis le démarrage de la construction en temps utiles. Les conditions sont définies dans l'acte (annexe 2 au présent préavis). Elles précisent la nature des constructions autorisées (bâtiment et aménagements extérieurs) et fixe les droits et obligations de la Commune de Cossonay et de la PPE.

La Commune de Cossonay a été associée et valablement renseignée sur le projet de construction du complexe scolaire. Elle a participé à l'élaboration du projet d'architecture et a été intégrée au jury du concours. Elle a contrôlé la conformité du dossier avant sa présentation à l'enquête publique. Durant la procédure d'enquête, les différents services de l'Etat ont pris connaissance du dossier et formulé leur préavis. La Municipalité a délivré le permis de construire une fois les oppositions retirées.

Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

#### Les droits et obligations liés au DDP

La mise à disposition de la parcelle est régie par des conditions très strictes qui traitent de l'affectation, des critères de construction, de l'aménagement et de l'entretien du bâtiment projeté, des aménagements extérieurs, de l'occupation des locaux, des baux à loyer, de l'acquiescement des charges inhérentes aux couvertures d'assurances et installations.

Les entités qui composent la PPE ne sont pas autorisées à constituer un DDP de second degré. De même, il est de leur responsabilité de prendre à leur charge les obligations de la Commune de Cossonay même si elle reste propriétaire du terrain lié au droit de superficie (art 679 CC, qui traite de la charge liée au détournement de collecteurs et autres obligations du propriétaire du sol du bien-fonds). Finalement, le droit distinct et permanent étant enregistré au registre foncier par l'inscription d'une servitude, les droits et obligations s'y référant sont *de facto* transmis en cas de changement de propriété.

Comme le prévoient les dispositions relatives au droit de superficie, des règles sont définies dans le cas où la construction ne serait pas réalisée ou encore si le droit de superficie n'est pas reconduit à l'échéance. Ces règles confèrent à la Commune le droit de se départir du contrat et d'exiger la radiation du DDP ainsi que le retour anticipé de la construction au sens des articles 779 lettre f CC. En pareil cas, la Commune devrait verser une indemnité limitée à la valeur de la construction, diminuée de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % l'an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité, indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la PPE. Ces conditions correspondent à celles usuellement pratiquées pour des infrastructures d'utilité publique.

Les dispositions liées à la faillite sont précisées. Néanmoins, les entités étant toutes des collectivités ou organisations subventionnées par l'Etat, ce cas de figure semble peu vraisemblable.

La Commune de Cossonay est bénéficiaire d'un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble. Toutefois, contrairement à la disposition de l'art. 682 al 2 CC, ce droit ne peut pas s'exercer en cas de vente entre les propriétaires des bâtiments ou aménagements extérieurs.

#### Prolongation et caducité

Si la construction n'était pas réalisée d'ici au 31 décembre 2020, les parties pourraient décider de prolonger la validité de l'acte en fonction de l'avancement du projet. En cas d'abandon dudit projet, l'acte serait tout simplement caduc.

## **4. Impacts financiers**

### Redevance

S'agissant d'infrastructures à but d'utilité publique répondant aux besoins scolaires et autres infrastructures publiques sans réel objectif lucratif autre que d'équilibrer les comptes de certaines structures (la piscine en particulier), aucune redevance n'est exigée pour cette location. Le terrain est donc mis gracieusement à disposition de la PPE qui s'acquiesce néanmoins des taxes usuelles en matière de police des constructions, de traitement et d'épuration des eaux ou autres taxes communales et des frais liés à l'inscription des servitudes et autres actes notariés à réaliser.

Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

---

Il semble utile de relever que la Commune de Cossonay est très impliquée dans ces différents projets et qu'une location reviendrait à se facturer un loyer à elle-même. Ce projet s'inscrit parmi les investissements auxquels la Commune de Cossonay doit consentir, d'une part pour répondre aux besoins scolaires, conjointement avec les communes membres des associations scolaires de l'aire de recrutement de la région, et, d'autre part, pour répondre à l'obligation légale découlant de l'art 63a de la CST VD qui traite de l'accueil parascolaire. Par l'octroi de ce droit distinct et permanent, elle accomplit plusieurs des tâches qui lui ont été confiées en sa qualité de collectivité publique et valorise la zone légalisée par le PPA « Campagne des Chavannes ».

#### Cautionnement

Dans le cadre de ce projet, il n'y aura pas de cautionnement, puisque ce sont les entités publiques citées au point 1.2 qui financeront les projets. Ces investissements s'intégreront à leur dette respective, en fonction de leur quote-part. Quant à la fondation de Vernand, elle financera sa part en partie par ses fonds propres, le solde étant financé par l'Etat de Vaud.

#### 5. Calendrier

Comme évoqué aux chapitres précédents, le permis de construire est entré en force et exécutoire le 27 novembre 2015. L'ouverture du chantier pourrait intervenir courant 2017 et les travaux devraient s'étaler sur une durée de 24 à 28 mois environ. Bien que le but soit de disposer de ces nouvelles infrastructures pour la rentrée scolaire 2019, elles seront très probablement disponibles en 2020.

Les demandes de crédit liées aux infrastructures spécifiques à la Commune de Cossonay feront l'objet d'un préavis qui devrait être présenté au Conseil communal courant 2017.



Préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

---

## 6. Conclusions

### CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 03/2017,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie en faveur des membres du Copil de la future piscine intercommunale des Chavannes ou de la future PPE du complexe des Chavannes sur une surface de 7'714m<sup>2</sup> de la parcelle No 678, sise sur le PPA « Campagne des Chavannes », pour y construire un complexe scolaire intercommunal et infrastructures associées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

G. Rime

T. Zito

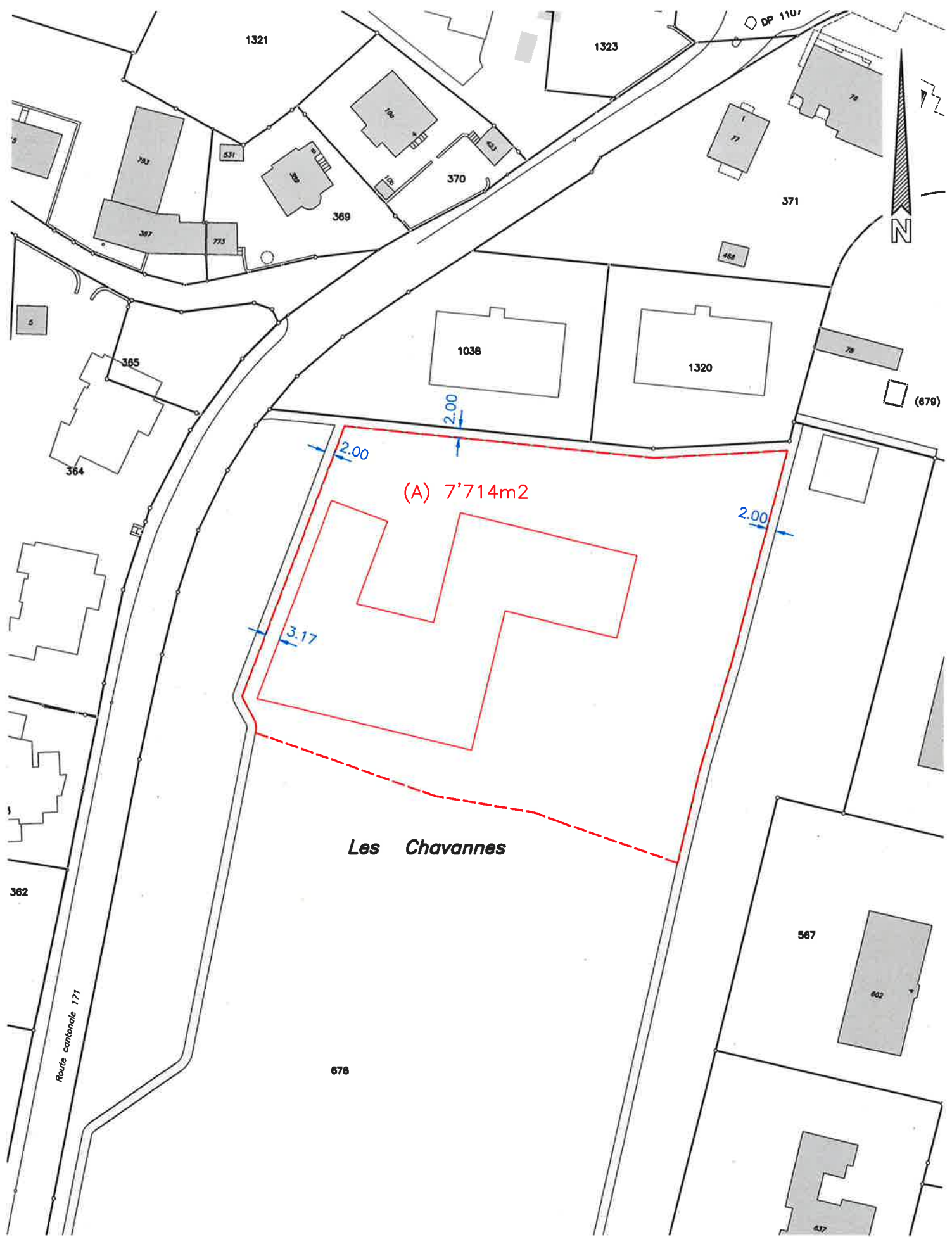
Annexes :

1. Plan de situation
2. Projet de constitution d'un droit de superficie

Délégués municipaux : Mme Valérie Induni  
M. Claude Moinat

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis : jeudi 9 mars 2017 à 18h30, bâtiment administratif, salle de Municipalité.





(A) 7'714m<sup>2</sup>

Les Chavannes

**S**ERVICE TECHNIQUE  
**STC**OMMUNE de COSSONAY

1105 Cossonay  
 Tél. 01 69 22 13  
 Fax 01 69 22 15

# Plan de situation

Commune de Cossonay

1:500



## Promesse de constitution de droit de superficie

### 1. Signataires

Officier public Sophie **Vautier Dreyer**, notaire à Cossonay pour le Canton de Vaud. -----

Comparants -----

La propriétaire La promettante-superficiante : -----

La **Commune de Cossonay**, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent : -----

- Monsieur **Georges Rime**, Syndic, -----

- Madame **Tania Zito**, Secrétaire de la Municipalité, -----

tous deux domiciliés à Cossonay et qui engagent valablement la Commune de Cossonay par leur signature collective à deux. -----

Les membres du Copil Piscine intercommunale des Chavannes Les promettants-superficiaires : -----

1. Madame **Valérie Induni**, ... -----

2. Monsieur **Frédéric Rossi**, ... -----

3. Madame **Anne-Lise Rime**, ... -----

4. Monsieur **Pierre-Henri Dumont**, ... -----

### 2. Exposé préalable

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : -----

Futures superficiaires L'acte définitif de constitution de droit de superficie sera signé par la Commune de Cossonay, en tant que superficiante et superficiaire, l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes, l'ASICOVV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge et la Fondation de Vernand, en tant que superficiaires. -----

L'ASICOVV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge et l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes étant en cours de formation, le présent acte de promesse de constitution de droit de superficie est signé par les membres du Copil Piscine intercommunale des Chavannes, en tant que promettants-superficiaires, afin de pouvoir avancer dans le projet. -----

Les engagements pris dans le présent acte par les membres du Copil Piscine intercommunale des Chavannes seront repris dans l'acte d'exécution de la présente promesse par : -----

- la Commune de Cossonay, -----
- l'ASICOVV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge, en cours de constitution, -----
- l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes, association, en cours de constitution, -----
- la Fondation de Vernand, fondation dont le siège est à Lausanne (IDE CHE-105.895.859). -----

Immeuble La Commune de Cossonay est propriétaire de la parcelle 678 de Cossonay désignée plus loin. -----

Construction Un ensemble scolaire avec piscine, garderie, unité d'accueil pour écoliers (JAPE) et ludothèque sera construit par la Commune de Cossonay, l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes, l'ASICOVV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge et la Fondation de Vernand. -----

La piscine sera gérée par l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes et sera tant publique que scolaire. -----

Les locaux du collège seront utilisés par la Commune de Cossonay, la Fondation de Vernand et l'ASICOVV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge. -----

Régime de propriété Les comparants ont décidé de créer un droit de superficie distinct et permanent qui portera sur l'ensemble scolaire et une aire environnante appropriée. -----

La Commune de Cossonay restera ainsi propriétaire du fonds. Quant à la construction, elle sera soumise au régime de la propriété par étages et les lots seront répartis entre les futures superficiaires. -

Désignation La désignation de l'immeuble est actuellement la suivante au Registre foncier : -----

Description de l'immeuble -----

Commune politique 51 Cossonay -----

Numéro d'immeuble 678 -----  
Surface 37'557 m<sup>2</sup>, numérisé -----  
No plan 2034 -----  
Désignation de la situation -----  
Les Chavannes -----  
Couverture du sol Champ, pré, pâturage, 37'557 m<sup>2</sup> -----  
Bâtiments / -----  
Constructions Aucune -----  
Estimation fiscale 54'000.00 2016 (12.07.2016) -----

Propriété -----

Propriété individuelle Cossonay la Commune, Cossonay -----

Mention -----

26.05.2016 010-2016/2323/0 Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF)  
ID.010-2016/001713 -----

Servitudes -----

01.07.1912 005-87759(C) Canalisation(s) d'eau et droits accessoires ID.005-2001/002974  
en faveur de Cossonay la Commune, Cossonay -----  
01.07.1912 005-87759 (C) Canalisation(s) Captage ID.005-2001/002976 -----  
en faveur de Cossonay la Commune, Cossonay -----  
01.07.1912 005-87759 (C) Canalisation(s) Réservoirs ID.005-2001/002977 -----  
en faveur de Cossonay la Commune, Cossonay -----  
01.07.1912 005-87825 (C) Source(s) Fouilles et prise d'eau ID.005-2001/003459 -----  
01.07.1912 005-87825 (C) Canalisation(s) d'eau ID.005-2001/003462 -----  
01.09.1920 005-87842 (CD) Passage à pied et brouette ID.005-2001/003859 -----  
27.10.1983 005-114815 (C) Canalisation(s) d'eau ID.005-2001/000861 -----  
en faveur de Cossonay la Commune, Cossonay -----  
20.03.1985 005-117923(C) Canalisation(s) Câble électrique souterrain ID.005-2001/002981  
en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A., Morges -----

Charge foncière, annotation et droit de gage immobilier -----

Aucun -----

\*\*\*\*\*

Note Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui peuvent résulter des dispositions sur la police des constructions ou sur les rapports de voisinage. -----  
Cela exposé, les comparants décident ce qui suit : -----

### 3. Promesse de constitution de droit de superficie

Décision La Commune de Cossonay déclare promettre constituer en faveur des membres du Copil Piscine intercommunale des Chavannes, ou de leurs nommables, qui déclarent promettre accepter, un droit de superficie sur la parcelle 678 de Cossonay susdésignée au chiffre 2.

#### 3.1. Objet du droit de superficie

Bénéficiaires, soit futures superficiaires Les bénéficiaires finales seront la Commune de Cossonay, l'ASICOVV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge, l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes et la Fondation de Vernand, susnommées, en copropriété dans des proportions à définir, proportions qui devront correspondre aux futurs lots de la propriété par étages, étant entendu que les parts de copropriété initiales devront correspondre aux lots de la propriété par étages après attribution. -----

Fond servant La parcelle 678 de Cossonay susdésignée, propriété de la Commune de Cossonay, promettante-superficiante. -----

#### 3.2. Assiette du droit de superficie

Assiette Ce droit s'exercera selon plan et tableau de mutation dressés le ... par le bureau Courdesse & Associés - Ingénieurs et Géomètres SA, à Cossonay, dossier technique 5477-037, sur une surface de sept mille quatre cent vingt-cinq mètres carrés (7'425 m<sup>2</sup>) figurée en traitillé rouge et désignée par le feuillet ... aux plan et tableau de mutation susmentionnés. -----

#### 3.3. Conditions du droit de superficie

Construction Les futures superficiaires seront autorisées à entreprendre la construction, sur la surface soumise au droit de superficie, d'un bâtiment qui sera soumis au régime de la propriété par étages. Ce bâtiment comprendra une piscine et un complexe scolaire comprenant lui-même notamment des locaux scolaires, un centre de documentation, une ludothèque, des locaux pour l'accueil de jour et garderie, un réfectoire et un logement de fonction. -----



Les futures superficiaires seront également autorisées à aménager les espaces extérieurs nécessaires à l'économie du bâtiment, en particulier préaux, accès et places de jeux. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les futures superficiaires devront s'engager à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Cossonay, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. -----

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

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 des futures superficiaires, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie. -----

La superficiante pourra autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du bâtiment sera préalablement soumis à l'accord de la superficiante, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique. -----

Garantie Les promettants-superficiaires déclarent connaître l'état de l'immeuble objet du droit de superficie à constituer et ne formulent aucune remarque ni aucune réserve. La promettante-superficiante ne donne aucune garantie aux promettants-superficiaires sur l'état dudit immeuble et en particulier sur l'état du sous-sol dont elle n'a pas connaissance. -----

Les promettants-superficiaires déclarent avoir été rendus attentifs par la notaire soussignée à la présente clause d'exclusion de garantie et l'accepter sans réserve. -----

Zone L'immeuble objet du droit de superficie à constituer est sis en zone mixte : utilité publique-habitation, Zone d'installations (para-) publiques. -----

Les promettants-superficiaires déclarent s'être suffisamment et à satisfaction renseignés sur les possibilités de construction,

	transformation, rénovation et exploitation de l'immeuble objet du droit de superficie à constituer. -----
Equipement	Les promettants-superficiaires déclarent s'être suffisamment et à satisfaction renseignés sur l'état d'équipement du bien-fonds objet du présent acte et ne font consigner aucune remarque ni aucune réserve à cet égard. -----
Pollution	L'attention des promettants-superficiaires a été attirée sur les dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. --  La promettante-superficiante déclare qu'à sa connaissance l'immeuble objet du présent acte n'est pas contaminé au sens de ladite loi. -----
Effet	L'entrée en jouissance, la prise de possession et le transfert des profits et des risques auront lieu lors de l'inscription de l'acte d'exécution de la présente promesse au journal du Registre foncier.
Obligation des superficiaires	Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engageront à : -----  <ol style="list-style-type: none"><li>1. ne pas changer l'affectation du bâtiment, sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation; -----</li><li>2. dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés ci-dessus au chiffre 3.3., marginale « construction »; -----</li><li>3. entretenir convenablement le bâtiment précité et ses parties intégrantes; -----</li><li>4. ne pas interrompre durablement l'occupation des locaux dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeur réservé; -----</li><li>5. faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui leur incombent en vertu du présent acte; -----</li><li>6. exécuter ponctuellement des obligations qu'ils doivent assurer en vertu du présent contrat; -----</li><li>7. signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud et à la législation en matière scolaire, d'une durée n'excédant pas le droit de superficie; -----</li><li>8. acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'à la construction et aux installations fixes; -----</li></ol>

9. ne pas constituer, sur le présent droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire, à l'exception d'un éventuel droit de superficie de deuxième degré pour l'aménagement et la gestion de panneaux solaires; -----
10. disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

Contreprestation/  
Redevance

Le présent droit de superficie sera concédé ... -----

Durée

Le droit de superficie sera concédé pour une durée de cent (100) ans, dès la signature de l'acte d'exécution de la présente promesse.

A l'expiration de cette durée, les parties seront libres de prolonger le droit de superficie, pour la même durée, étant précisé qu'elles ne prennent aucun engagement à cet égard, conformément aux dispositions de l'article 779I alinéa 2 du Code civil suisse. -----

Responsabilité des  
superficiaires

Les superficiaires prendront à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires. -----

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

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; elles ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante. -----

Retour des  
constructions à  
l'échéance  
du droit

Si, à l'expiration de la présente convention, le droit de superficie n'est pas renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. -----

En contrepartie, la superficiante versera aux superficiaires une indemnité, calculée comme valeur résiduelle du bâtiment objet du présent droit au bilan des bénéficiaires, après amortissement effectué conformément aux dispositions de la loi vaudoise sur les Communes sur les amortissements des bâtiments publics, dont les comparants déclarent avoir parfaite connaissance. -----

Retour anticipé de  
la construction  
pour cause  
d'intérêt public

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation des superficiaires sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Retour anticipé de  
la construction  
en cas de violation  
de leurs obligations  
par les superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous le chapitre « obligations des superficiaires », la superficiante pourra, après vains avertissements et mises en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé de la construction au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse. -----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par la superficiante, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée : -----

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité; -----
- d'une moins-value de vétusté d'un et demi pour cent (1,5 %) 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 les superficiaires.

Les superficiaires pourront s'opposer dans les six 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 superficiante de refuser tous tiers ne remplissant pas les conditions prescrites plus loin, sous marginale « Cessibilité et transmissibilité ».

Si les superficiaires tombent en faillite, la superficiante pourra reprendre la construction et ses parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa de la présente clause. -----

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 plus loin, sous marginale « for et droit applicable ». ----

Cessibilité et  
transmissibilité

Le droit de superficie sera incessible. Il sera en revanche transmissible à tout éventuel successeur des futures superficiaires, poursuivant les mêmes buts ou des buts semblables d'intérêts publics et offrant des garanties suffisantes de solvabilité. -----

L'attention des parties est expressément attirée par la notaire soussignée sur les dispositions relatives à la cession des droits réels et à la portée personnelle de l'incessibilité du droit ici constitué. -----

Droits de  
préemption

Il est ici rappelé les droits de préemption légaux de la superficiante et des superficiaires conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse, lesquels seront maintenus dans l'acte de constitution de droit de superficie. Le droit de préemption de la superficiante sera toutefois modifié comme suit : -----

- il ne s'exercera pas en cas de vente entre les superficiaires. -----

La modification du droit de préemption de la superficiante sera annotée au Registre foncier. -----

Droit de contrôle

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

Contributions  
diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur le bâtiment seront à la charge des superficiaires, selon une répartition à définir entre elles. -----

Rapports de  
voisinage

Les rapports de voisinage entre la superficiante et les superficiaires seront réglés par voie de conventions, notamment en ce qui concerne le parcage des véhicules. -----

For et  
droit applicable

Pour tout ce qui concerne l'exécution, l'inexécution et l'interprétation du présent acte, les comparants déclarent faire élection de domicile attributif de for exclusif et de juridiction au Greffe du Tribunal civil compétent du lieu de situation de l'immeuble, objet du présent acte, à défaut de domicile dans le canton. -----

Immatriculation

Le présent droit de superficie sera immatriculé au Registre foncier comme droit distinct et permanent au sens de l'article 22, lettre a), chiffre 1) de l'Ordonnance sur le Registre foncier. -----

Dispositions  
supplétives

Pour le surplus, les dispositions du Code civil suisse, en particulier les articles 779 à 779 lettre l, s'appliqueront. -----

### 3.4. Promesse de constitution et d'épuration de servitude(s)

Engagement Les comparants s'engagent à constituer et épurer toutes servitudes nécessaires à la bonne exécution de la présente promesse de constitution de droit de superficie et de la construction envisagée. --  
Les frais de constitution et d'épuration de servitudes seront pris en charge par les bénéficiaires. -----

### 4. Exécution

Terme L'exécution du présent acte est différée selon les modalités qui suivent :-----

Conditions La présente promesse de constitution de droit de superficie est soumise aux conditions cumulatives suivantes : -----

- que l'ASICOV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge et l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes soient constituées, -----
- que la présente promesse de constitution de droit de superficie soit acceptée par toutes les futures superficières, soit la Commune de Cossonay, l'ASICOV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge, l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes et la Fondation de Vernand, ceci de manière définitive. -----

Exécution Chacune des parties peut requérir l'exécution du présent acte, avec un préavis de soixante (60) jours, dès que les conditions cumulatives réservées ci-dessus auront été réalisées. -----

Caducité Au cas où toutes les conditions susmentionnées n'étaient pas réalisées d'ici le 31 décembre 2020 et tous délais de recours étant échus, le présent acte serait caduc, sans indemnité ni d'une part ni de l'autre, les frais étant à charge des bénéficiaires -----

Les parties seront bien entendu libres de prolonger, d'un commun accord, la présente promesse de constitution de droit de superficie. -

Nommables Les comparants font ici consigner que les membres du Copil Piscine intercommunale des Chavannes céderont leurs droits résultant des engagements pris aux termes du présent acte aux personnes ci-après nommées, d'ores et déjà désignées dans le présent acte en tant que « futures superficières » : -----

- la Commune de Cossonay, -----
- l'ASICOV, Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge, dont le siège est à Cossonay, -----

- l'Association intercommunale de la piscine des Chavannes, association dont le siège est à Cossonay, -----

- la Fondation de Vernand, fondation dont le siège est à Lausanne (IDE CHE-105.895.859). -----

Comme indiqué plus haut, les membres du Copil Piscine intercommunale des Chavannes feront reprendre les engagements pris dans le présent acte par les nommables. -----

Durée

La présente promesse de constitution de droit de superficie est conclue jusqu'à la date ultime du 31 décembre 2020, sauf prolongation d'entente entre les comparants. -----

## 5. Clôture

Lex Friedrich et  
établissement  
stable

Le bâtiment qui sera construit sur le feuillet ... de Cossonay servira d'établissement stable puisqu'il s'agit d'un complexe scolaire. Quant à l'appartement, il s'agira d'un logement de fonction. -----

Pièces annexées

Conformément aux dispositions de l'article 58 alinéa 4 de la loi vaudoise sur le notariat, la notaire soussignée a donné connaissance aux comparants des éléments essentiels des pièces annexées au présent acte. -----

Conformément à l'article 63 alinéa 3 de la loi vaudoise sur le notariat, les comparants déclarent avoir pris connaissance du plan dont il est fait mention dans le présent acte par la notaire soussignée et l'approuver en y apposant leur signature. -----

Dont acte,

lu par la notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à Cossonay, le

