

Annex

Communes		Date de l'inscription	N° du journal 534535	
		Date de l'acte 25 avril 1996	N° de la minute 4'910.-	
Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces m²	Estimation fiscale
Inscriptions requises:				
ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE CONDITIONNEL				
Par devant André CORBAZ, notaire à Lausanne pour le district de Lausanne, comparaissent : d'une part : au nom de "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie, société anonyme ayant son siège à Winterthur, Alois Weibel, à Henggart, qui engage dite société par sa signature individuelle, ci-après dénommée "la superficiante", d'autre part : au nom de Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne, association dont le siège est à Lausanne, Robert Gaillard, à Orbe et Gilbert Volluz, à Bussigny-près-Lausanne, qui engagent dite association par leur signature collective à deux, ci-après dénommée "la superficiaire". Les comparants exposent préalablement ce qui suit : A 1. "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : Propriétaire : "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie, société anonyme dont le siège est à Winterthur.				
Parcelle 2957		COMMUNE DE LAUSANNE	Surface	Estim.
Feuille 19		Ch. de Pierrefleur 74	ares ca	fisc.
		Logement, rural, dépendance		
		numéro d'assurance 3960	8 15	
		Porcherie numéro		
		d'assurance 3966	41	
		Couvert de fontaine		
		numéro d'assurance 3967	24	
		Remise de 76 m2 dont		
		37 m2 à P. 1038 numéro		
		d'assurance 3964	39	
		Places-jardins	35 04	
		Surface totale	44 23	en rév.
=====				
Etat des droits et charges :				
Servitudes actives :				
Numéro 359'382 Source, réservoir, canalisation.				
Numéro 420'069 Empiètement.				
Servitude active et passive :				
Numéro 420'069 Passage à pied et pour tous véhicules.				
Servitudes passives :				
Numéro 485'379 Dérogations à la distance légale des plantations.				
Numéro 485'378 Restrictions au droit de bâtir.				
Numéro 501'814 Collecteur d'égouts en faveur de la Commune de Lausanne.				

Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
2.		Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant de plans d'affectation ou d'alignement, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.		
		B		
1.		Les constructions érigées sur la parcelle précitée sont dans un état de vétusté avancé. Elles n'ont aucune valeur vénale. Cependant, la valeur architecturale et historique du bâtiment assurance-incendie numéro 3960 soit la ferme est indéniable. La "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie a d'ailleurs accepté de conserver la ferme selon convention signée le vingt-quatre avril mil neuf cent huitante-sept, malgré les importants travaux nécessaires à sa rénovation.		
2.		La parcelle susdésignée est actuellement libre de bail et de tout occupant.		
3.		La "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie est propriétaire de la parcelle contiguë 1038 de la Commune de Lausanne sur laquelle la construction d'un grand bâtiment locatif appelé bâtiment N sur le projet en cours d'élaboration va être prochainement mise à l'enquête.		
		Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :		
1.		Constitution de servitude de droit de superficie		
		La "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie constitue, en faveur de l'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne, qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq et sept cent septante-neuf du Code civil suisse.		
		Cette servitude grève l'entier du bien-fonds constituant la parcelle susdésignée.		
2.		Immatriculation au Registre foncier		
		En application des articles sept cent septante-neuf alinéa trois et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, la superficiaire requiert l'immatriculation au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent, de la servitude précitée.		
3.		Cessibilité et durée		
		Ce droit de superficie, cessible selon la loi, sera accordé pour une <u>durée de soixante ans, dès la date d'immatriculation au Registre foncier de Lausanne.</u>		
		Il s'éteindra à l'échéance de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties, une année à l'avance. A défaut de dénonciation, le droit continuera à subsister pour cinq années et ainsi de suite, de cinq en cinq années, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite avec un préavis d'une année, mais pour une durée maximum de cent ans (article sept cent septante-neuf lettre l du Code civil suisse).		
4.		Conditions de la cessibilité		
		La superficiaire ne pourra faire cession du droit de superficie sans le consentement de la superficiante.		
		Ce consentement ne sera notamment accordé que si le nouveau superficiaire souscrit aux engagements pris dans le présent acte.		
5.		Constructions autorisées		
		Ce droit de superficie confère à la superficiaire le droit de maintenir sur la parcelle susdésignée le bâtiment existant numéro assurance-incendie 3960 et de le réaménager entièrement ainsi que ses abords pour y créer une cayenne c'est-à-dire une maison des Compagnons comprenant notamment des logements.		
		Afin de permettre la construction d'un parking souterrain projeté sur la parcelle contiguë 1038 empiétant sur la parcelle 2957, la superficiaire s'oblige, à ses frais, à démonter le couvert à fontaine et à déplacer la fontaine. En outre, si le		

Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		permis de transformation de la ferme le prévoit, la superficiaire devra, à ses frais, remonter le couvert de fontaine. Tous les travaux liés au déplacement des canalisations alimentant la fontaine seront exécutés aux frais et sous la responsabilité de "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie. Les bâtiments numéros assurance-incendie 3966 et 3964 seront démolis aux frais de l'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne. Tous les plans des transformations et aménagements devront être approuvés par la superficiante. Le bâtiment, cas échéant, le couvert de fontaine, de même que la surface non bâtie, seront entretenus convenablement par les soins et aux frais de la superficiaire. L'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne s'engage expressément à terminer la réfection des façades et de la toiture de la ferme, en respectant les conditions du permis de transformation, avant la fin des travaux de construction du bâtiment N projeté sur la parcelle contiguë 1038.		
		6. Redevance La superficiaire paiera à la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie une redevance annuelle de deux mille cinq cents francs (fr. 2'500.--). Cette redevance ne sera pas indexée. Elle sera payable par année d'avance à l'adresse en Suisse indiquée par la superficiante. La redevance sera due dès l'inscription du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier.		
		7. Entrée en jouissance L'entrée en jouissance aura lieu au moment de l'inscription du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier.		
		8. Retour anticipé des constructions La "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, si la superficiaire renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, si elle est mise en péril par une mauvaise gestion, si elle modifie le but qu'elle poursuit sans l'assentiment de la superficiante, si elle ne respecte pas les obligations contractuelles qu'elle doit assumer envers la superficiante ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer. Ce retour anticipé interviendra : - suivant le cas, notification à la superficiaire, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure; - dans tous les cas, notification à la superficiaire, sous pli recommandé et avec indication de motif, de la radiation du droit distinct et permanent de superficie dans un délai de douze mois. Si la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie exerce ce droit, elle versera à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article onze. Si la superficiaire tombe en faillite, la superficiante pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au		

Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		troisième alinéa du présent article.		
		Les immeubles transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.		
		9. Retour des constructions en cas d'extinction du droit		
		Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la superficiaire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle susdésignée, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.		
		En contrepartie, la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie versera à la superficiaire une indemnité correspondant à la valeur des constructions existant à ce moment-là.		
		Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article onze ci-après.		
		Les dispositions du dernier alinéa de l'article huit ci-dessus sont en outre applicables.		
		10. Transfert des constructions		
		La "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie transfère à l'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne toutes les constructions érigées sur la parcelle 2957 susdésignée et qui seront cadastrées dorénavant sur le feuillet ouvert au droit de superficie immatriculé comme immeuble.		
		Ces constructions seront transférées sans aucune garantie, dans leur état actuel que la superficiaire déclare bien connaître et au sujet desquelles elle ne formule aucune réserve.		
		Comme dit sous lettre B de l'exposé préalable, il est rappelé que ces constructions n'ont aucune valeur vénale.		
		L'entrée en jouissance est fixée au moment du dépôt du présent acte au Registre foncier.		
		11. Clause d'arbitrage		
		Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.		
		Le for est fixé à Lausanne.		
		12. Contributions diverses		
		Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les immeubles sont à la charge de la superficiaire.		
		13. Obligations de la superficiaire		
		L'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume toute responsabilité également de droit privé incombant à la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. Elle s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel.		
		14. Annotation de clauses spéciales		
		Les clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie seront annotées au Registre foncier.		
		15. Promesse de constitution de servitudes		
		D'une manière générale, la superficiaire et la superficiaire s'engagent réciproquement à constituer gratuitement toutes les servitudes (passages à pied et pour tous véhicules, empiètement		

Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		pour garage, places de parc, usage de place pour containers, canalisations quelconques, et caetera) nécessaires au bon usage des constructions érigées sur la parcelle 2957 susdésignée et la parcelle contiguë 1038 propriété de la superficiante.		
		16. Conditions d'exécution		
		Le présent acte est subordonné :		
		- à l'obtention de toutes autorisations définitives, tous recours écartés, de construire un bâtiment réglementaire sur la parcelle 1038 et de rénover la ferme érigée sur la parcelle 2957,		
		- à l'obtention de l'autorisation de la constitution du droit de superficie inhérente à la loi fédérale du quatre octobre mil neuf cent nonante et un sur le droit foncier rural ou à la soustraction de la parcelle 2957 à la législation agricole.		
		Si ces conditions ne sont pas acquises le trente avril deux mil un, parties seront déliées sans dommages et intérêts de part ni d'autre.		
		Chacune des parties pourra exiger la signature de la réquisition pour le Registre foncier - comprenant notamment l'inscription de la servitude de droit de superficie immatriculée comme droit distinct et permanent - moyennant préavis recommandé de vingt jours, dès que les conditions prévues à l'alinéa premier du présent article seront réalisées.		
		Dans l'hypothèse où les autorisations objet de l'alinéa premier du présent article ne seraient pas réalisées le trente et un décembre mil neuf cent nonante-huit, la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie s'oblige à supporter tous les frais des travaux exécutés à la charpente de la ferme du Désert qui excéderaient le montant de sept cent vingt-sept mille six cent quinze francs (fr. 727'615.--) objet du devis du vingt-trois août mil neuf cent nonante-cinq de Léchaire S.A. dont une copie signée ce jour par les comparants demeurera ci-annexée.		
		17. Frais		
		Les frais du présent acte et les émoluments du Registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du droit de superficie, ainsi qu'avec la constitution ou la modification des servitudes objet de la promesse stipulée à l'article quinze ci-dessus sont à la charge de "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie.		
		Toutefois, en dérogation à ce qui précède, tout droit de mutation éventuel inhérent à la constitution ou la prolongation du droit de superficie incombe à l'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne.		
		18. Ligne de crédit		
		Afin de permettre à l'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne de financer les travaux de rénovation de la ferme érigée sur la parcelle 2957, "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie lui ouvrira en temps utile une ligne de crédit d'un million cinq cent mille francs (fr. 1'500'000.--).		
		Cette somme sera débloquée contre présentation de factures pour des travaux de rénovation de la ferme précitée et pouvant être facilement constatés et décrits à "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie.		
		Les sommes prêtées dont le total sera égal ou inférieur à un million cinq cent mille francs (fr. 1'500'000.--) devront être remboursées totalement au plus tard à l'échéance du droit de superficie.		
		La superficiante s'oblige à rembourser ce montant dès la mise à disposition de la totalité du prêt par versement à la fin		

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		de chaque trimestre d'acomptes calculés en fonction du montant prêté mais représentant une somme maximale de deux mille deux cents francs (fr. 2'200.--) par mois.		
		Il est rappelé que la redevance objet de l'article six ci-dessus sera en outre payée.		
		La "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie renonce à exiger des intérêts sur cette ligne de crédit.		
		En contrepartie, la superficiaire s'oblige à restituer la ferme à la superficiante en bon état d'utilisation et d'entretien intérieur et extérieur à l'échéance du droit de superficie.		
		19. Obtention du permis de rénover		
		Il incombera à la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie de piloter les démarches d'obtention du permis de rénover, l'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne apparaissant comme auteur d'un programme d'utilisateur compatible avec le règlement du plan d'affectation applicable et "promettant utilisateur". La "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie présentera cette demande de permis de rénover dans le cadre d'une procédure commune à celle de demande du permis de construire le bâtiment N. Cette demande de permis sera formulée par l'architecte choisi parmi les participants au concours organisé sur la base du projet retenu.		
		Une fois les permis délivrés, tant la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie que l'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne travailleront avec les mandataires et les entreprises qu'elles choisiront librement et indépendamment l'une de l'autre.		
		L'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne pourra communiquer à la "Winterthur" Société d'Assurances sur la Vie une liste de ses membres afin qu'ils soient consultés pour la construction du bâtiment N.		
		Application des dispositions sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Friedrich)		
		Au sujet d'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne, et après recherches spéciales, le notaire André Corbaz, à Lausanne, est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis C :		
		- représentent plus de septante pour cent des sociétaires, déterminant plus des deux tiers des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale,		
		- constituent la majorité des membres du Comité,		
		- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent.		
		Les représentants d'Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne confirment l'attestation ci-dessus et déclarent que Union compagnonnique des compagnons du Tour de France des devoirs unis : Section locale de Lausanne n'agit pas pour le compte de personnes à l'étranger.		
		DONT ACTE,		
		lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et signent avec le notaire, séance tenante,		
		A LAUSANNE, le vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-six.		
		La minute est signée : A. Weibel - R. Gaillard - G. Volluz - A. Corbaz not.		

