

CLAUDE PAQUIER  
DR EN DROIT-NOTAIRE  
AVENUE DU TIR-FEDERAL 4  
1022 CHAVANNES-PRES-RENENS

Projet du 18 janvier 2019/CPB/sg

## RADIATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par devant Claude **Paquier**, notaire pour le Canton de Vaud, avec Etude  
à Chavannes-près-Renens, \_\_\_\_\_

--- se présentent : ---

**d'une part** : \_\_\_\_\_

**Commune de Saint-Sulpice**, \_\_\_\_\_

(ci-après nommée : "le superficiant"), \_\_\_\_\_

au nom de laquelle agissent Monsieur Alain Clerc, Syndic, domicilié à  
Saint-Sulpice et Monsieur Nicolas Ray, secrétaire municipal, domicilié à Arzier-le-Muids  
(Vaud), \_\_\_\_\_

lesquels engagent valablement ladite Commune par leur signature  
collective et produisent, pour justifier leurs pouvoirs, une copie certifiée conforme de  
l'extrait du procès-verbal du Conseil communal de Saint-Sulpice (Vaud), séance du  
....., pièce qui demeurera annexée au présent acte ; \_\_\_\_\_

**d'autre part** : \_\_\_\_\_

**Association pour le Foyer paroissial de St-Sulpice**, association non  
inscrite au Registre du Commerce du Canton de Vaud, dont le siège est à Saint-  
Sulpice, \_\_\_\_\_

(ci-après nommée : "le superficiaire"), \_\_\_\_\_

ici représentée par Monsieur Francis Lévy, domicilié à Saint-Sulpice (Vaud), président, et Monsieur Bertrand Willi, domicilié à Saint-Sulpice (Vaud), caissier, qui engagent valablement dite association par leur signature collective à deux, conformément à l'article ... des statuts.

Ils produisent en outre pour justifier leurs pouvoirs un extrait certifié conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du ....., pièce qui demeurera ci-annexée.

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

**A.** Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, le superficiant est propriétaire de la parcelle 314 de Saint-Sulpice ci-après désignée : ———

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	181 Saint-Sulpice	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	314	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 86998 34517 35	
Surface	3'848 m <sup>2</sup> , numérique	
Mutation	29.09.2003 010-2003/3208/0 Cadastration	
	24.03.2006 010-2006/770/0 Mensuration (+ 4 m <sup>2</sup> )	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	12	
Désignation de la situation	Chemin des Pâquis 13	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 507 m <sup>2</sup>	
	Jardin, 1'817 m <sup>2</sup>	
	Revêtement dur, 1'524 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment ecclésiastique, 484 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 889a	
	Bâtiment ecclésiastique, 23 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 889b	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuille de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	RG92

#### Propriété

Propriété individuelle  
St-Sulpice la commune, St-Sulpice

#### Mentions

Aucune

#### Servitudes

16.06.1937 010-204380	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.010-2001/004600 en faveur de St-Sulpice la commune, St-Sulpice
14.10.1966 010-149659	(C) DDP Superficie, jusqu'au 14.10.2065 ID.010-2002/002604 en faveur de DDP Saint-Sulpice 181/328

#### Charges foncières

Aucune

#### Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)  
Aucune

#### Droits de gage immobilier

Aucune

B. Dite parcelle 314 de Saint-Sulpice est notamment grevée de la servitude suivante : \_\_\_\_\_

Numéro ID.010-2002/002604. Superficie en faveur de l'immeuble 328 de Saint-Sulpice, propriété du superficiaire, immeuble ci-après désigné : \_\_\_\_\_

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	181 Saint-Sulpice	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	328	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 10994 51783 52	
DDP	14.10.1966 010-149659	(D) DDP Superficie, jusqu'au 14.10.2065 ID.010-2002/002604 à la charge de B-F Saint-Sulpice 181/314
Surface	2'213 m <sup>2</sup> , numérique	
Mutation	29.09.2003 010-2003/3208/0 Cadastration	
	24.03.2006 010-2006/770/0 Mensuration (- 7 m <sup>2</sup> )	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	12	
Part de surface grevée	Saint-Sulpice 181/314 2539 m <sup>2</sup>	
Désignation de la situation	Chemin des Pâquis 13	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 507 m <sup>2</sup> Jardin, 1'296 m <sup>2</sup> Revêtement dur, 410 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment ecclésiastique, 484 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 889a	
	Bâtiment ecclésiastique, 23 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 889b	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	400'000.00	1974

#### Propriété

Propriété individuelle  
Association pour le Foyer paroissial de St-Sulpice Association ,  
Saint-Sulpice

#### Mentions

Aucune

#### Servitudes

Aucune

#### Charges foncières

Aucune

#### Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

#### Droits de gage immobilier

24.01.1969 010-156702 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 275'000.00, 1er rang,  
Intérêt max. 7%, ID.010-2002/003524, Droit de gage individuel

C. Cette servitude, qui est cessible, a une durée limitée au 14 octobre 2065. \_\_\_\_\_

D. Ce droit de superficie a été accordé par la Commune de Saint-Sulpice gratuitement, soit sans aucune redevance annuelle. \_\_\_\_\_

E. Il est ici rappelé que l'Association pour le Foyer paroissial de Saint-Sulpice a conclu un bail à loyer en date du 8 décembre 1994 au profit de la Commune de Saint-Sulpice représentée par la Municipalité. \_\_\_\_\_

F. Compte tenu de leur ancienneté, les bâtiments construits sur le droit distinct et permanent doivent être rénovés, voire reconstruits, ce qui engendre des frais trop considérables pour le superficiaire, qui va donc renoncer à son droit, sans contre-prestation. \_\_\_\_\_

Le superficiant va donc recevoir en retour les constructions. Il procèdera ensuite aux rénovations et aménagements, voire reconstruction. Dans le cadre de ces travaux, il affectera un montant de Fr. 170'000.— (cent septante mille francs) exclusivement réservé aux aménagements et équipements des locaux attribués à la Paroisse d'Ecublens/Saint-Sulpice, selon entente préalable et distincte entre cette dernière et la Commune de Saint-Sulpice. \_\_\_\_\_

-----  
Cela exposé, les comparantes sont convenues, ès qualités, de ce qui suit : \_\_\_\_\_

**I. Radiation de servitude** \_\_\_\_\_

Association pour le Foyer paroissial de St-Sulpice, avec l'accord de la Commune de Saint-Sulpice, renonce à la servitude numéro ID.010-2002/002604 grevant la parcelle 314 de Saint-Sulpice, propriété de dite Commune. \_\_\_\_\_

Dite servitude sera radiée au Registre foncier. \_\_\_\_\_

-----  
La présente renonciation à servitude est conclue aux clauses et conditions suivantes : \_\_\_\_\_

1. Le superficiant reprend en cet instant à l'entière décharge et libération du superficiaire les constructions et installations construites sur la parcelle 328 de Saint-Sulpice, dans leurs états juridique et matériel actuels, qu'il déclare bien connaître pour les avoir visitées et au sujet desquels il ne formule aucune réserve. \_\_\_\_\_

2. L'objet de la servitude fait retour au superficiant avec ses parties intégrantes et ses accessoires, dans son état spécifié sous chiffre 1, libre de tous autres droits préférables de tiers. \_\_\_\_\_

En complément avec la radiation au Registre foncier de la servitude numéro ID.010-2002/002604 grevant la parcelle 314 de Saint-Sulpice, il est procédé à une épuration de droits et charges comme suit : \_\_\_\_\_

la production par le requérant d'un diagnostic amiante portant sur l'ensemble du bâtiment, en vertu de l'article 103a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, étant précisé que le superficiaire n'a effectué aucun diagnostic de cette sorte pour le bâtiment sis sur le droit de superficie renoncé. —

Il décharge le superficiaire de toute responsabilité à cet égard. —

**8.** Les constructions sur la parcelle 328 de Saint-Sulpice ne comportant que des locaux commerciaux, l'établissement d'un Certificat énergétique cantonal des bâtiments (dit : « CECB ») n'est pas nécessaire. —

**9.** Le superficiaire certifie n'être engagé dans aucun procès civil ou pénal ou litige administratif et qu'il ne fait l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de l'objet de la servitude. —

**10.** Aucune indemnisation quelconque n'est due au superficiaire par le superficiant à raison de la radiation anticipée de la présente servitude. —

**11.** Le superficiaire fait cession avec effet immédiat, sans contrepartie, au superficiant, qui accepte, de la propriété de la cédule hypothécaire numéro ID.010-2002/003524 susdésignée, libre de tout engagement envers des tiers. —

Avec effet immédiat, la Commune de Saint-Sulpice reprend – à l'entière décharge et libération du superficiaire – tous les droits et obligations découlant de ce titre, qui est muté, conformément au chiffre 2 ci-dessus. —

**12.** Le superficiaire garantit qu'aucune hypothèque légale n'est ou ne sera inscrite au Registre foncier d'ici au jour du dépôt au Registre foncier du présent acte. Si tel n'était pas le cas, il devrait indemniser le superficiant de tout dommage que celui-ci pourrait subir de ce fait. —

Le superficiant renonce à exiger du superficiaire toute autre garantie spéciale sur ce point. —

**13.** Sous réserve de la bonne exécution des engagements découlant des présentes, les parties se donnent quittance et décharge réciproque à raison des droits et obligations résultant des présentes qui sont purement caduques. —

**14.** Le superficiant s'engage à procéder, par ses soins et à ses frais, aux travaux de rénovation des installations construites sur la parcelle 328 de Saint-Sulpice. Le montant de fr. 170'000.- (cent septante mille francs) mentionné dans l'exposé préalable est réservé à l'aménagement des locaux à mettre à disposition de la Paroisse

- la cédule hypothécaire numéro ID.010-2002/003524 est mutée comme gage immobilier en premier rang sans changement sur la parcelle 314 de Saint-Sulpice, propriété de Commune de Saint-Sulpice. \_\_\_\_\_

3. Le superficiaire atteste que, sous réserve du bail conclu avec la Commune (voir lettre D ci-dessus) et qui s'éteindra par confusion, il n'existe aucun autre contrat en relation avec l'occupation des bâtiments, ce sous réserve des conventions que le superficiant aurait lui-même conclues avec des tiers en la matière. Ainsi est réservé l'usage d'un local au sous-sol pour la protection civile. \_\_\_\_\_

4. L'entrée en jouissance et le transfert des profits et des charges de l'objet de la servitude interviennent avec effet immédiat. \_\_\_\_\_

5. Tous les charges et profits – tels que les éventuels impôts et contributions quelconques à la charge du superficiaire à raison de la servitude susrappelée – sont supportés par les parties, proportionnellement à leur temps de jouissance. A cet égard, le superficiaire établira, à ses frais et par ses soins, un décompte de "cession" dans les 60 jours dès ce jour. La partie débitrice aura un délai de 30 jours pour s'acquitter du montant dû, une fois l'exactitude du décompte reconnu. –

6. Le superficiant est informé qu'en vertu de l'article 54 de la loi sur le contrat d'assurance, les droits et obligations découlant des contrats d'assurances passent au nouveau propriétaire. Ce dernier peut toutefois refuser ce transfert par notification écrite à l'entreprise d'assurances dans les 30 jours dès le transfert de propriété. Demeurent réservées les dispositions des alinéas 3 (droit de résiliation du contrat par l'entreprise d'assurances dans les 14 jours dès connaissance de l'identité du nouveau propriétaire) et 4 (aggravation de risques) de l'article 54 susmentionné. \_\_\_\_\_

Demeure en outre réservé le cas de l'assurance-incendie, obligatoire dans le Canton de Vaud. \_\_\_\_\_

Toute omission à sa charge, le superficiaire a remis séance tenante au superficiant l'ensemble des polices d'assurances intéressant l'immeuble vendu, sitôt après la signature du présent acte. \_\_\_\_\_

7. Le superficiant reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné : —

a) sur l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, la problématique du radon, et sur le fait qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée en l'espèce; \_\_\_\_\_

b) sur le fait que, depuis le premier mars 2011, l'autorisation de tous travaux de transformation sur des immeubles construits avant 1991 est subordonnée à

- l'usage non exclusif portant sur l'ensemble du Foyer comprenant la grande salle avec la scène, la cuisine aménagée, les infrastructures sanitaires, les installations techniques, ce gratuitement, pour un maximum de 20 jours d'occupation par an ; au-delà, la Paroisse s'acquittera d'un loyer à convenir.

La rénovation/construction initiale de ces locaux sera à la charge de la Commune de Saint-Sulpice.

Les travaux d'entretien et de rénovation ordinaires ultérieurs de ces locaux seront à la charge de la bénéficiaire ou du propriétaire du fonds servant, en conformité de la Loi vaudoise sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public (LREEDP), en particulier des articles 21 et suivants de cette loi.

La servitude comprendra les accès auxdits locaux et l'usage des installations communes (chauffage, électricité, etcetera).

Les frais de constitution de cette servitude seront à la charge de la Commune de Saint-Sulpice.

### **III. Divers**

**Toutes les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent contrat seront jugées par les Tribunaux du lieu de situation des immeubles.**

**Les parties font élection de domicile au Greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation des immeubles, à défaut de domicile ou de siège dans le canton.**

**Le droit suisse est seul applicable.**

### **REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER**

1. Radiation de la servitude numéro ID.010-2002/002604 et du feuillet 328 de Saint-Sulpice.

2. Mutation de la cédule hypothécaire numéro ID.010-2002/003524 en premier rang sans changement sur la parcelle 314 de Saint-Sulpice.

**--- D O N T   A C T E , ---**

lu par le notaire aux comparantes, qui, ès qualités, l'approuvent et le signent, avec lui, séance tenante, en l'Etude à Chavannes-près-Renens/ à Saint-Sulpice, salle....., le ..... deux mille dix-neuf.

d'Ecublens/Saint-Sulpice, soit un bureau pour le pasteur et une salle du catéchisme pour 25 personnes avec espace de rangement. \_\_\_\_\_

Il est en outre précisé que la Paroisse d'Ecublens/Saint-Sulpice aura encore la possibilité : \_\_\_\_\_

- de partager une deuxième salle avec d'autres sociétés ; \_\_\_\_\_

- d'utiliser l'ensemble du Foyer comprenant la grande salle avec la scène, la cuisine aménagée, les infrastructures sanitaires, les installations techniques, avec gratuité de ces locaux pour un maximum de 20 jours d'occupation par an ; au-delà, la Paroisse s'acquittera d'un loyer à convenir. \_\_\_\_\_

La mise à disposition des locaux et leur entretien se fera en conformité de la Loi vaudoise sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public (LREEDP), en particulier des articles 21 et suivants de cette loi. \_\_\_\_\_

La mise à disposition du bureau du pasteur et de la salle pour 25 personnes pourra, à première requête de la Paroisse d'Ecublens/Saint-Sulpice faire l'objet d'une servitude selon chapitre II ci-dessous. \_\_\_\_\_

**15.** Aucune indemnité quelconque n'étant versée, il n'est dû aucun impôt sur le gain ou bénéfice immobilier. \_\_\_\_\_

**16.** Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais des présentes et ceux qui en découlent seront supportés par le superficiant. \_\_\_\_\_

**17.** Le notaire soussigné atteste que la copie certifiée conforme de l'extrait du procès-verbal du Conseil communal de Saint-Sulpice, séance du ....., a été soumise par lui aux comparantes, lesquels, ès qualités, certifient en avoir ainsi pris connaissance et déclarent les approuver dans leur entier et sans restriction aucune. \_\_\_\_\_

## **II. Promesse de constitution de servitude** \_\_\_\_\_

La Commune de Saint-Sulpice s'engage à constituer sans contrepartie en faveur de la Paroisse d'Ecublens/Saint-Sulpice, et à première requête de cette dernière, une servitude, sans limite de durée : \_\_\_\_\_

- d'usage de locaux portant sur l'usage exclusif d'un bureau pour le pasteur et d'une salle pour 25 personnes destinée au catéchisme avec espace de rangement, selon des plans à établir ; \_\_\_\_\_

- l'usage de local non exclusif portant sur l'usage d'une deuxième salle, à partager avec d'autres sociétés ; \_\_\_\_\_