



Préavis n° 01/03.2025 – section administration générale

Autorisation de mise à disposition par droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une surface de 4'215 m² à détacher de la parcelle communale n° 347, sise au chemin du Glapin

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule

La Commune est propriétaire de la parcelle n° 347, d'une surface totale de 10'873 m², depuis octobre 2000.

Ce bien-fonds est affecté en zone industrielle B. La déchèterie communale, ainsi que les locaux du service de l'environnement et des espaces publics (SEEP) et du service des eaux (SEaux) qui sont en phase finale de reconstruction après l'incendie de juin 2020, occupent une première partie de ce bien-fonds.

La surface de la deuxième partie est occasionnellement utilisée pour stationner des véhicules lors de grandes manifestations ou pour accueillir des installations de chantier.

La Municipalité a été approchée par trois sociétés implantées dans la région qui cherchent un terrain pour construire une halle industrielle et artisanale.

Ne souhaitant pas vendre ce terrain, la Municipalité a négocié un droit distinct et permanent de superficie (DDP), d'une durée de 70 ans.

II. Présentation des superficiaires

Les superficiaires sont la menuiserie Dessaux & Cie SA, la Confiserie Christian Boillat, toutes deux de Saint-Prex, et la menuiserie/charpente Métral Sàrl de Yens.

A terme, il est prévu qu'environ 80 personnes soient employées sur le site.

III. Utilisation future de la parcelle

Les superficiaires souhaitent construire une halle industrielle et artisanale avec une surface de stockage au sous-sol.

Elles s'engagent à déposer un dossier d'enquête dans un délai de douze mois après la signature de la promesse de DDP.

IV. Procédure légale

Ne s'agissant pas d'une aliénation, mais d'une mise à disposition par droit distinct et permanent de superficie, le Conseil communal doit se déterminer sur cet objet.

La redevance du droit de superficie est fixée à Fr. 18.00 par m² et par année. Elle sera indexée annuellement selon l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, afin de tenir compte de l'augmentation du coût de la vie.

L'option d'une hypothèque légale en faveur de la Commune, d'un montant égal à deux annuités, soit Fr. 151'740.– sera inscrite dans la convention, en cas de défaut de paiement de la redevance annuelle.

Le Conseil communal doit donc se déterminer sur les conditions du contrat de droit distinct et permanent de superficie. Il s'agit d'un acte juridique qui stipule toutes les conditions découlant d'une telle opération.

Le DDP sera octroyé pour une durée de 70 ans. Toute demande de prolongation devra être formulée 5 ans avant l'échéance par les superficiaires (c'est-à-dire Dessaux & Cie SA, Confiserie Christian Boillat SA et Menuiserie/charpente Métral Sàrl). La superficiante (c'est-à-dire la Commune) s'engage à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Basée sur le projet d'un avocat spécialisé, mandaté par la Commune en 2022, la version finale de cet acte de constitution de DDP a été soumise en fin d'année dernière à la commission des finances, puis validé par la notaire Probst Dosios de Morges.

V. Incidence financière

La redevance annuelle du droit de superficie sera comptabilisée dans les recettes communales courantes.

Les frais d'inscription et de mutations de ce droit de superficie distinct et permanent, ainsi que les frais de construction seront entièrement à la charge des superficiaires.

VI. Incidence sur l'environnement

Pour lui-même, le droit de superficie n'a pas d'incidence sur l'environnement. Les constructions qui seront réalisées respecteront les normes environnementales en vigueur.

VII. Conclusions

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- vu le présent préavis municipal
- entendu le rapport de la commission chargée de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité de mettre à disposition par droit distinct et permanent de superficie (DDP) une surface de 4'215 m² à détacher de la parcelle communale n° 347;
2. d'approuver les conditions du contrat de droit distinct et permanent de superficie;
3. d'admettre que la redevance annuelle encaissée soit comptabilisée dans les recettes communales.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 février 2025

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
 S. Porzi		 A. Guyomard

Annexe: projet de promesse de constitution de droit de superficie conditionnelle

Délégué municipal: M. Stéphane Porzi, Syndic

Préavis déposé devant le Conseil communal en séance du 5 mars 2025

PROJET

Merci tenir compte des passages en rouge

**PROMESSE DE
CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE CONDITIONNELLE**

Devant M^e Sandra DOSIOS PROBST, notaire à Morges, _____
se présentent :

D'une part :

LA COMMUNE DE SAINT-PREX, _____ ici
représentée par son syndic Stéphane Porzi et sa secrétaire municipale Ariane Guyomard, conformément à la
loi sur les Communes et qui produisent, pour demeurer annexé au présent acte, l'extrait du procès-verbal de
la séance du Conseil communal du (*à remettre*), ci-après nommée «la Commune/la superficiante» ;

D'autre part :

La société (CHE-), société **anonyme** dont le siège est à
.....(**canton**), _____
ici représentée par (*à communiquer*) lesquels l'engagent valablement par leur signature
collective **à trois**, conformément aux inscriptions figurant au Registre du Commerce. _____

ou

selon procuration du..... (*à remettre*) , _____
La société (CHE-), société **anonyme** dont le siège est à (canton ?), _____
ici représentée par (*à communiquer*) lesquels l'engagent valablement par leur signature collective **à
trois**, conformément aux inscriptions figurant au Registre du Commerce _____

ou

selon procuration du..... (*à remettre*) , _____
ci-après nommée : « la superficiaire ». _____

I. EXPOSE PREALABLE

Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, la Commune de Saint-Prex est
propriétaire de la parcelle 347 de Saint-Prex ci-après désignée : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5646 Saint-Prex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	347
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 36888 34559 72
Surface	10'873 m ² , numérique
Mutation	08.03.2001 010-2001/552/0 Cadastration 28.09.2007 010-2007/3143/0 Division de bien-fonds (+ 2261 m2) de plle 1310, (+ 2194 m2) de plle 348 16.03.2011 010-2011/813/0 Cadastration No 1908 ECA 30.12.2021 010-2021/14301/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	9
No plan:	10
Désignation de la situation	Chemin du Glapin La Caroline
Couverture du sol	Accès, place privée, 3'092 m ² Jardin, 3'566 m ² Champ, pré, pâturage, 4'215 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	808'000.00 2017 (04.12.2017)

Propriété

Propriété individuelle
St-Prex la Commune, St-Prex,

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

29.04.1903 010-149182	(C) Canalisation(s) d'eau ID.010-2003/004518 en faveur de B-F Saint-Prex 5646/183
22.03.1912 010-149219	(C) Canalisation(s) : Passage d'eau ID.010-2003/004792 en faveur de B-F Saint-Prex 5646/464
27.10.1954 010-149402	(C) Canalisation(s) d'eau ID.010-2001/000858 en faveur de B-F Saint-Prex 5646/334 en faveur de B-F Saint-Prex 5646/707 en faveur de Service communal des eaux de la Commune de St-Prex, St-Prex
27.10.1954 010-149403	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.010-2002/000756 en faveur de St-Prex la Commune, St-Prex
26.10.1984 010-214934	(C) Plantations, clôtures : Dérogation à la distance et hauteur légales des plantations ID.010-2003/004809 en faveur de B-F Saint-Prex 5646/346

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Droits de gage immobilier *merci d'indiquer où se trouvent ces cédules*

10.03.1998 010-98/0609	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 550'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.010-1999/001192, Droit de gage individuel (
10.03.1998 010-98/0610	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 350'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-1999/001193, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.

II. PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Cela exposé, la Commune de Saint-Prex promet de constituer en faveur de la société anonyme, qui par l'intermédiaire de ses représentants accepte, une servitude personnelle de superficie au sens des articles 675 et 779 et suivants du Code civil suisse, sur *quatre mille deux cent quinze mètres carrés (4'215 m²)* de la parcelle 347 Saint-Prex, conformément au projet de plan établi par le bureau de géomètres officiels MOSINI et CAVIEZEL SA, en date du 13 juin 2022, signé des parties et ci-annexé. _____

Bénéficiaire :(CHE-). _____

Fonds servant : La parcelle 347 Saint-Prex. _____

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

1. Durée _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 70 ans dès sa date d'inscription au Registre foncier. Le droit de superficie s'éteint de plein droit à l'échéance de la durée de 70 ans, à moins d'avoir été valablement prolongé. _____

La demande de prolongation du droit de superficie devra être formulée par les superficiaires et notifiée à la superficiante au plus tard 5 ans avant son échéance, cette dernière s'engageant à se prononcer dans l'année qui suivra la demande. _____

A défaut d'accord sur une prolongation, le droit de superficie s'éteindra et les constructions feront retour à la propriétaire du bien-fonds grevé en application des dispositions au chiffre 8 ci-après. _____

2. Cessibilité _____

Le droit de superficie est cessible, sous réserve de l'approbation de la superficiante. La superficiante pourra valablement s'opposer à toute cession ou à tout transfert économique projeté dans un délai maximum de 180 jours calendaires dès réception de l'avis : _____

- a) si le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- c) s'il ne reprend pas intégralement toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément des présentes ; _____
- d) si le cessionnaire ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte du but du droit de superficie ; _____
- e) si le prix consenti pour la cession est supérieur à la valeur intrinsèque, à dire d'expert, des constructions et installations fixes au jour de la cession ; _____
- f) si le superficiaire entend céder son droit sans avoir construit au préalable le bâtiment prévu dans le contrat en relation avec le but du droit. _____

Tout désaccord concernant la réalisation ou non d'une des conditions énumérées ci-dessus sera tranché par le Tribunal arbitral prévu sous chiffre 20 ci-après. _____

L'acte de cession ou de transfert économique du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les cocontractants le signent. _____

3. Droit distinct et permanent

Le droit de superficie étant constitué à titre de servitude personnelle, cessible, et pour une durée de plus de 70 ans, les comparants constatent qu'il a le caractère d'un droit distinct et permanent au sens des articles 779 et 943 du Code civil suisse, ainsi que de l'article 22 de l'Ordonnance sur le Registre foncier du 23 septembre 2011.

Par conséquent, les parties en requerront l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier lors de la signature de l'acte constitutif de droit de superficie définitif.

4. Constructions autorisées

La superficiaire fait ici consigner qu'elle a l'intention de construire une halle industrielle et artisanale pouvant accueillir la menuiserie Dessaux & Cie SA, la Confiserie Christian Boillat et la menuiserie/charpente Métral Sàrl. Cette halle ne peut accueillir que des activités industrielles ou artisanales, à l'exception de toute activité de stockage, qui est autorisée uniquement au sous-sol destiné au parcage et en lien avec la superficiaire.

A cet effet, la superficiaire s'engage à déposer d'ici au (*dans un délai de douze mois*) un dossier complet pour la mise à l'enquête publique inhérente aux constructions projetées, conformément aux règlements fédéraux, cantonaux et au règlement communal sur la police des constructions de la Commune de Saint-Prex en vigueur au moment de la mise à l'enquête publique, sans demande de dérogation.

A cet effet, la superficiante :

- 1) autorise la superficiaire à poursuivre tous travaux (en particulier pose de gabarits), études, sondages et démarches nécessaires à ladite mise à l'enquête et lui accorde d'ores et déjà un droit d'accès en tout temps à la parcelle ;
- 2) confère tous pouvoirs et donne ici procuration à la superficiaire et/ou son architecte pour signer, sans aucune responsabilité de la part de la commune, toute requête, tous dossiers, plans ou autres documents qui seraient nécessaires pour la mise à l'enquête précitée. Dans l'hypothèse où une intervention de la part de la superficiante devait être nécessaire, celle-ci s'engage à donner suite sans délai ;
- 3) s'engage à ne pas faire ni susciter d'opposition au projet mis à l'enquête, pour autant que celui-ci soit conforme à la législation sur la police des constructions en vigueur et pour autant qu'il corresponde à une halle industrielle et artisanale.

Tous les frais inhérents à ces opérations et démarches, soit en particulier les frais d'établissement des dossiers d'enquête, des recours éventuels et autres frais seront entièrement à la charge de la superficiaire.

5. Obligations de la superficiaire

Durant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à : _____

- payer la redevance aux échéances fixées ; _____
- s'acquitter régulièrement et aux échéances prévues des intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- entretenir régulièrement et dans les règles de l'art l'immeuble et les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie. En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, la superficiaire aura l'obligation de les reconstruire à l'identique ; _____
- contracter toutes les assurances usuelles relatives aux bâtiments et autres installations à construire sur l'emprise du droit de superficie ; _____
- prendre à sa charge toutes les obligations de droit privé et public qui lui incombent en qualité de propriétaire du droit de superficie. Elle prendra à sa charge le paiement de tous impôts, y compris l'impôt foncier communal, les différentes taxes y afférent, dont notamment l'épuration des eaux usées ou autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ; _____
- maintenir l'affectation des constructions ; _____
- soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 2 ci-dessus, toute cession ou tout transfert économique (apport à une personne morale par exemple) du droit de superficie ; _____
- soumettre à l'approbation préalable de la superficiante toute location ou sous-location totale ou partielle de l'immeuble ou des bâtiments érigés ; _____
- soumettre à l'approbation préalable de la superficiante tout projet de modification importante des constructions, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique ; _____
- ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ou une propriété par étage. _____

6. Rente

La rente due par la superficiaire à la superficiante est fixée à la somme de dix-huit francs le mètre carré (Fr. 18.—/m²) par an, soit septante-cinq mille huit cent septante francs (Fr. 75'870.—).

La rente sera indexée annuellement selon l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). _____

La rente sera due semestriellement à la superficiante, les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année pour l'année en cours, la première rente sera due au *pro rata temporis* pour l'année en cours dès la réception du permis de construire. Par la suite, cette redevance continuera à être due indépendamment du taux d'occupation des bâtiments. _____

L'indice en vigueur le jour de la date d'inscription au Registre foncier du présent droit de superficie vaudra indice de base pour le calcul de l'indexation. _____

Le montant de la rente indexée à verser par la superficiaire lui sera notifié par la superficiante, par lettre recommandée, dès que l'indice aura été publié. _____

7. Hypothèque légale

A titre de garantie de la rente, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante équivalente à deux annuités, soit pour le montant de cent cinquante et un mille sept cent quarante francs (Fr. 151'740.—).

La superficiante consent d'ores et déjà à postposer cette hypothèque légale à tous droits de gages immobiliers qui seront constitués par la superficiaire.

8. Retour des constructions en cas d'extinction du droit de superficie à l'échéance

A l'échéance du droit de superficie ou ultérieurement si le droit de superficie est prolongé, les constructions et ouvrages édifiés sur l'immeuble grevé feront retour au propriétaire du fonds servant et en deviendront parties intégrantes, moyennant paiement d'une indemnité correspondant à la valeur vénale des constructions à l'échéance du droit de superficie. Cette indemnité sera fixée par un expert-arbitre membre de la Chambre suisse des experts en estimations immobilières, conformément à l'article 189 du Code de procédure civile (CPC), désigné d'un commun accord par les parties. A défaut d'accord entre les parties au sujet de l'identité de cet expert-arbitre dans les trente jours, chaque partie aura le droit de s'adresser au Comité de dite Chambre pour demander la désignation d'un membre-expert comme expert-arbitre chargé alors de fixer cette indemnité. Le coût d'intervention de cet expert-arbitre sera réparti par parts égales entre les parties. Cette clause de retour des constructions sera annotée au Registre foncier.

A défaut d'entente, les parties mandateront un second avis d'expert et, en cas de nouveau désaccord, l'indemnité équitable correspondra à la moyenne des deux estimations.

La superficiaire s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier, après réception du montant de l'indemnité équitable.

9. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations de la superficiaire (art. 779f CC)

Si la superficiaire viole gravement ou de manière continue ou réitérée ses obligations contractuelles, la superficiante pourra se départir du présent contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que de provoquer le retour anticipé des constructions moyennant un délai d'avertissement de un (1) an. La violation d'une des obligations contractuelles stipulées sous chiffre 5 ci-dessus, constitue une violation grave au sens du présent article.

Si la superficiante exerce ce droit, elle versera à la superficiaire une indemnité équitable au sens de l'article 779g du Code civil suisse. Le montant de cette indemnité sera déterminé conformément au chiffre 8 ci-dessus.

La servitude sera radiée au Registre foncier une fois que la superficiante aura versé l'intégrité de l'indemnité aux superficiaires ou garanti son versement.

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

En cas de retour anticipé des constructions pour une autre raison, notamment d'intérêt public, la superficiaire sera indemnisée conformément à ce qui est prévu au chiffre 8 ci-dessus. Cette clause de retour anticipé des constructions sera annotée au Registre foncier.

10. Droit de préemption

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

11. Divers

a) Prise de possession : L'entrée en jouissance, la prise de possession et le transfert des profits et des risques interviendront avec effet au jour de l'exécution du présent acte. Dès cette date, tous impôts, taxes et contributions quelconque afférents au droit de superficie seront à la charge des superficiaires. _____

b) Garanties : Sous réserve de la lettre c) ci-dessous, le terrain grevé sera mis à disposition des superficiaires dans son état actuel, connu des parties, sans aucune garantie quelconque. La superficiante déclare avoir été dûment informée de la portée de cette clause d'exclusion de garantie. _____

c) Site pollué : Les comparants n'ont connaissance d'aucune pollution de la parcelle objet des présentes, laquelle ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des eaux, Sols et Assainissement du Canton de Vaud. _____

d) En cas de pollution de la parcelle vendue, la superficiante déclare prendre à sa charge, à l'entière décharge et libération de la superficiante, tous les éventuels frais d'assainissement que l'autorité mettrait à sa charge ou à la charge des superficiaires, ainsi que de faire le nécessaire pour radier cette parcelle du cadastre des sites pollués. _____

e) Radon : S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (Orap) du 26 avril 2017, les superficiaires reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné sur la problématique du radon (www.ch-radon.ch), notamment que la parcelle 347 de Saint-Prex est située dans une zone de densité moyenne et savoir qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée. Elles déchargent la superficiante de toute responsabilité à cet égard. _____

f) Bail et occupation : _____

La superficiante déclare que le terrain grevé sera remis libre de tout bail et de toute occupation quelconque pour le jour de la constitution du droit de superficie. _____

12. Annotation de dispositions particulières

Les clauses mentionnées sous chiffres 8 et 9 ci-dessus feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. _____

13. Postposition

La parcelle 347 de Saint-Prex est grevée, en premier et deuxième rang, par les cédules hypothécaires sur papier au porteur numéros ID.1999/1192 et ID.1999/1193 du Registre foncier. Le jour de la signature de l'acte constitutif de droit de superficie définitif, la superficiante postposera ces cédules hypothécaires à la servitude de droit de superficie objet des présentes. (*à communiquer : où se trouvent ces cédules hypothécaires*) _____

14. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Le notaire, à, a établi le, une attestation relative à la société (à remettre), dont il ressort que cette dernière doit être considérée comme suisse au sens de la LFAIE. _____

....., en leur qualité de représentants de la société, attestent que ni la société, ni eux-mêmes à titre personnel n'agissent à la présente opération au nom et/ou pour le compte d'une personne à l'étranger au sens des dispositions de ladite loi. _____

La superficiaire est rendue attentive au fait que l'inscription du droit de superficie au Registre foncier ne pourra intervenir que sur la base d'une décision de non-assujettissement de la Commission foncière II (deux) ou d'une déclaration probante sur ce point émanant d'un Officier public suisse. _____

15. Frais et droits de mutation

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais du présent acte, ceux de l'acte de constitution de droit de superficie définitif, les émoluments du Registre foncier, ainsi que les droits de mutation seront supportés par la superficiaire. _____

Conformément à la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), les superficiaires verseront sur le compte de l'Association des notaires vaudois (rubrique : (nom du notaire) ouvert auprès de la (banque/poste), au plus tard pour le jour de l'exécution du présent acte, un montant de soixante-quatre mille quatre cent vingt francs et cinquante centimes (Fr. 64'420.50) destiné à garantir le paiement de cet impôt. _____

16. Condition

Comme mentionné sous chiffre 4 ci-dessus, la superficiaire va déposer un dossier complet pour la mise à l'enquête publique inhérente à son projet de construction. _____

Par conséquent, l'exécution des présentes est subordonnée à l'obtention, par et en faveur de la superficiaire, du permis de construire, entré en force. _____

La superficiaire s'engage à commencer les travaux dans un délai de 6 mois dès l'obtention du permis de construire, entré en force et s'engage à les poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement. Si les travaux ne débutaient pas dans le délai de 6 mois ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie (v. chiffre 9 ci-dessus), la superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. _____

17. Caducité

Si, contre toute attente, la condition réservée sous chiffre 16 ci-dessus n'était pas réalisée, pour quelque cause que ce soit, d'ici au (à fixer), le présent acte serait caduc et les parties déliées de tout engagement l'une vis-à-vis de l'autre, sans se devoir d'indemnité, ni d'une part, ni de l'autre. _____

Dans cette hypothèse, les frais du présent acte, de géomètre, d'architecte, ainsi que tous ceux en lien avec le présent acte, seront supportés par les superficiaires. _____

18. Exécution _____

La signature de l'acte constitutif de droit de superficie définitif aura lieu en l'Etude du notaire soussigné, à la requête de la partie la plus diligente formulée dans les 60 jours qui suivront la réalisation de la condition mentionnée sous chiffre 16 ci-dessus, moyennant convocation adressée à l'autre partie par lettre recommandée mise à la poste au moins 15 jours à l'avance. _____

19. Clause pénale _____

Les engagements découlant de la présente promesse de constitution de droit de superficie sont pris fermes de part et d'autre, sans dédit possible, chacune des parties étant tenue de constituer la servitude de droit de superficie selon les clauses et modalités convenues ci-dessus. _____

Si l'une des parties, régulièrement convoquée, ne donne pas suite à ses engagements, pour quelque cause que ce soit, l'autre aura le droit d'exiger, à son choix, soit l'exécution de la présente promesse de constitution de droit de superficie, soit le paiement d'une indemnité forfaitaire de cinquante mille francs (Fr. 50'000.-), à titre de clause pénale. _____

Les comparants précisent encore de ce qui suit : _____

- si c'est la superficiante qui ne peut pas ou ne veut pas donner suite, dans le délai convenu, aux obligations résultant pour elle de la présente convention, alors que la réserve est levée, et que les superficiaires demandent le paiement de la peine conventionnelle et non l'exécution du contrat, la superficiante remboursera tous les frais liés au permis de construire, avec remises de pièces justificatives. __

- si c'est la superficiaire qui ne peut pas ou ne veut pas donner suite, dans le délai convenu, aux obligations résultant pour elles de la présente convention, alors que la réserve est levée, cette dernière assumera tous les frais liés au permis de construire, que la superficiante demande l'exécution du contrat ou le paiement de peine conventionnelle. _____

20. For _____

Tous litiges, différends ou prétentions nés du présent acte ou se rapportant à celui-ci, y compris concernant la validité, la nullité, la violation, ou la résiliation de l'acte, seront tranchés par voie d'arbitrage conformément au Règlement suisse d'arbitrage international du Swiss Arbitration Centre en vigueur à la date à laquelle la notification d'arbitrage est déposée conformément à ce Règlement.

Le nombre d'arbitres est fixé à trois.

Le siège de l'arbitrage sera à Saint-Prex.

L'arbitrage se déroulera en français.

Le droit suisse est seul applicable.

- **DONT ACTE**, _____

lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, en approuvent le contenu, puis le signent avec lui, à **SAINT-PREX, LE**