

**Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 16/2021 – Renouvellement du droit de superficie distinct et permanent (DDP) pour la Société coopérative du Manège de Villard sur la parcelle N° 1409 à La Tour-de-Peilz.**

Au Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,  
Chères et chers collègues,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie le mardi 6 juillet 2021 à 19h30 en la salle 2 de la Maison de Commune, dans la composition suivante:

Paul Castelain (LV), président  
Nathalie Dubuis (PLR)  
Kurt Egli (PLR)  
Rachel Descloux (PSDG)  
Ziva Tavcar (PSDG)  
Michael Rohrer (LCIVL)  
Guillaume Jung (UDC)

La Municipalité était, à cette occasion, représentée par Alain Grangier, Municipal et Yves Roulet, Chef de service. La commission les remercie chaleureusement pour leur présence et pour leurs réponses exhaustives.

### **Discussion préliminaire**

Le représentant de la Municipalité détaille le contexte historique dans lequel ce préavis s'inscrit. Il mentionne l'heureuse existence d'un Plan Général d'Affectation dans notre commune et la venue, sous peu, d'un Plan Régional d'Affectation.

Concernant la parcelle du manège, l'affectation de celle-ci est régie par le Plan Partiel d'Affectation (PPA) « Domaine et Manège de Villard » du 17 septembre 1996. L'usage de la parcelle était jusqu'à présent régie par un droit de superficie accordé à la Société coopérative du Manège de Villard allant du 22 mars 1993 au 21 mars 2023.

La municipalité détaille que la modification du DDP a été effectuée par Maitre Fahrni Chiusano, aussi membre de notre conseil communal et siégeant dans le groupe PLR, car celle-ci a repris l'étude de son confrère Maitre Zwahlen auteur du DDP initial en 1993. Interrogées, préalablement à l'établissement du second DDP, si ce mandat au conseil communal pouvait poser soucis, aucune des parties prenantes n'y a vu d'inconvénient.

Les principales modifications dans la version du DDP proposé vis-à-vis de sa version antérieure sont :

- le retrait des éléments ne concernant pas le manège ;
- l'ajout de clauses sur l'entretien des aménagements de la parcelle ainsi que sur la nécessité de préserver le terrain de toute pollution qui pourrait être induite par l'activité équestre.

Le DDP actuel mentionnant la nécessité pour le manège de Villard de pratiquer des prix abordables ainsi que le contrôle annuel de ceux-ci par la commune, la Municipalité est interrogée sur les prix

pratiqués. Il est répondu que le prix pour 8 leçons d'équitation est de 250 Frs., ce qui revient à 31.25 Frs./h. La municipalité considère que ce prix est abordable.

Elle indique aussi effectuer des visites annuelles une fois par année qui se déroulent cordialement en présence de la gérante Kristel Morand. La municipalité est heureuse de constater qu'un grand nombre d'activités s'y déroulent, avec des enfants et des personnes en situation de handicap ce notamment au sein de l'association « Le Cheval Bleu ». La municipalité note, en outre, que la salubrité des lieux s'est grandement améliorée ces dernières années.

Au sujet de l'association « Le Cheval Bleu », plusieurs commissaires soulignent le beau travail accompli par l'association. L'un des commissaires indique qu'un instructif reportage de juin 2021 du Temps est d'ailleurs consacré à cette association<sup>1</sup>

Un commissaire interroge la municipalité sur le mauvais état de la grange et de la maison de maître ainsi que leur devenir. La municipalité indique que ces endroits seront gérés par la commune comme n'importe quelle structure communale, le nouveau DDP ne les incluant pas car celles-ci sont sur la parcelle n°1377. La commune est récemment intervenue sur la grange avec des bâches afin de figer la dégradation de celle-ci. Concernant la maison de maître, bien qu'âgée, la bâtisse n'est pas dans un état problématique.

Questionnée sur la viabilité structurelle du Manège de Villard, la municipalité indique qu'il faut bien différencier deux structures :

- la société coopérative du manège de villard, signataire du DDP et au sein de laquelle la commune siège ;
- le club et l'école équestre qui animent le lieu et dont la gérante est Madame Morand. La municipalité n'a pas de contrôle direct sur cette structure.

La municipalité indique que leurs interlocuteurs au Manège de Villard ont toujours tenus leurs engagements et ne voit pas de raison de douter d'eux dans le futur.

Un commissaire interroge si la durée de 30 ans du DDP ne serait pas trop longue au regard de l'étude Derib commandée par la municipalité qui pourrait suggérer des changements substantiels pour le Manège de Villard. Il est répondu qu'une durée de 30 ans est importante vu les investissements nécessaires au maintien d'une activité de manège sur ce lieu et qu'une durée plus courte rendrait la capacité de projection du manège très complexe. Il est mentionné que cet endroit est de plus particulièrement propice à la pratique de l'équitation de par la proximité avec l'autoroute et que des clauses de retour en cas de mauvaise gestion ou de mauvais entretien sont présentes dans le nouveau DDP proposé.

La municipalité indique de plus que l'étude Derib validée en municipalité ne porte aucunement sur la parcelle n°1409 mais sur l'aménagement et la valorisation de la parcelle n°1377 sur laquelle sont la maison de maître ainsi que la grange.

L'étude Derib ayant notamment pour but de tisser des liens avec l'activité équestre poursuivie sur la parcelle n°1409, selon un article du 24 Heures<sup>2</sup>, un commissaire s'interroge si d'autres options qu'un DDP n'existent pas d'ici la sortie de l'étude, afin que la commune ne se condamne pas d'options pendant

---

<sup>1</sup> Marion Police, Des chevaux et des liens, Le Temps, 29 juin 2021, <https://www.letemps.ch/suisse/chevaux-liens>

<sup>2</sup> Stéphanie Arboit, Un espace Derib se dessine au Manège de Villard, 24 Heures, 11 décembre 2019  
<https://www.24heures.ch/val-de-romandie/riviera-chablais/espace-derib-dessine-manege-villard/story/15247783>

les 30 prochaines années. Il indique aussi que dans l'article du 24 Heures, une illustration montre explicitement des structures de la parcelles n°1409 comme « pistes pour la création d'un espace Derib ».

La municipalité répond que seule la parcelle n°1377 est concernée par l'étude et que l'article du 24 Heures doit manifestement se fourvoyer. Elle indique de plus qu'attendre la fin de l'étude Derib pour reconduire le DDP ne laisserait pas au manège un délai de sécurité suffisant compte tenu de la difficulté d'un éventuel déplacement du manège.

Les membres de la commission s'accordent à clore la partie préliminaire de l'examen et remercient les représentants de la Municipalité et de l'Administration communale pour les informations apportées et les réponses aux différentes questions.

### **Discussion de la commission**

La totalité des commissaires s'accorde sur le nécessaire maintien des activités de manège qui donnent entière satisfaction à la commune ainsi qu'aux habitant·es. Ils soulignent l'engagement social fort du manège et souhaitent que celui-ci puisse continuer.

Quelques commissaires reconnaissent le besoin de sécurité du manège mais déplorent qu'aucune option intermédiaire n'ait été recherchée afin de pouvoir attendre les résultats de l'étude Derib avant de s'engager sur DDP contraignant pour 30 ans. Ils trouvent dommage de ne pas pouvoir attendre les résultats de l'étude qui suggéreront probablement des aménagements et des pistes de travail incluant aussi le manège.

Concernant les délais, l'entier de la commission constate toutefois que le simple report de la signature du DDP à la sortie des résultats de l'étude Derib revient à ne laisser au manège de la visibilité que jusqu'à mars 2023 ce qui est très court, un simple report n'est donc pas une option.

Un manège prospère étant un prérequis absolu à tout futur espace Derib réussi, des commissaires sont d'avis qu'il faut donc donner de la sécurité et de la visibilité au manège en procédant à l'approbation du DDP tel que présenté sans attendre la fin de l'étude Derib.

### **Conclusions**

En conclusion, c'est par 5 avis pour et 2 abstentions que la commission vous recommande, Chères et Chers collègues, d'accepter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 16/2021,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### **décide :**

1. d'approuver la modification des conditions d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Société coopérative du Manège de Villard ;
2. de laisser le soin à la Municipalité de formaliser l'acte constitutif et sa signature par les parties prenantes.

La Tour-de-Peilz, le 23 août 2021

Au nom de la Commission,  
Paul Castelain, président



## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 16/2021

le 30 juin 2021

Renouvellement du droit de superficie distinct et permanent (DDP) pour la Société coopérative du Manège de Villard sur la parcelle N° 1409 à La Tour-de-Peilz

10.03-2106-PAD-rc-Preavis\_16-DDP-Manege-Villard.docx

Au Conseil communal de  
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs,

### 1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'approbation du renouvellement et l'adaptation des conditions du contrat de DDP octroyé par la Commune de La Tour-de-Peilz en faveur de la Société coopérative du Manège de Villard sur la parcelle N° 1409.

### 2. Préambule

La Société coopérative du Manège de Villard est au bénéfice d'un droit de superficie octroyé par la commune de La Tour-de-Peilz depuis le 22 mars 1993 pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 21 mars 2023. Une demande de prolongation peut être demandée par la bénéficiaire 5 ans avant l'échéance, soit le 21 mars 2018. La coopérative en a fait la demande, dans les délais, le 14 février 2018.

Après examen de la situation, la Municipalité propose de renouveler le droit de superficie en y apportant les modifications et les mises à jour nécessaires.

### 3. Situation

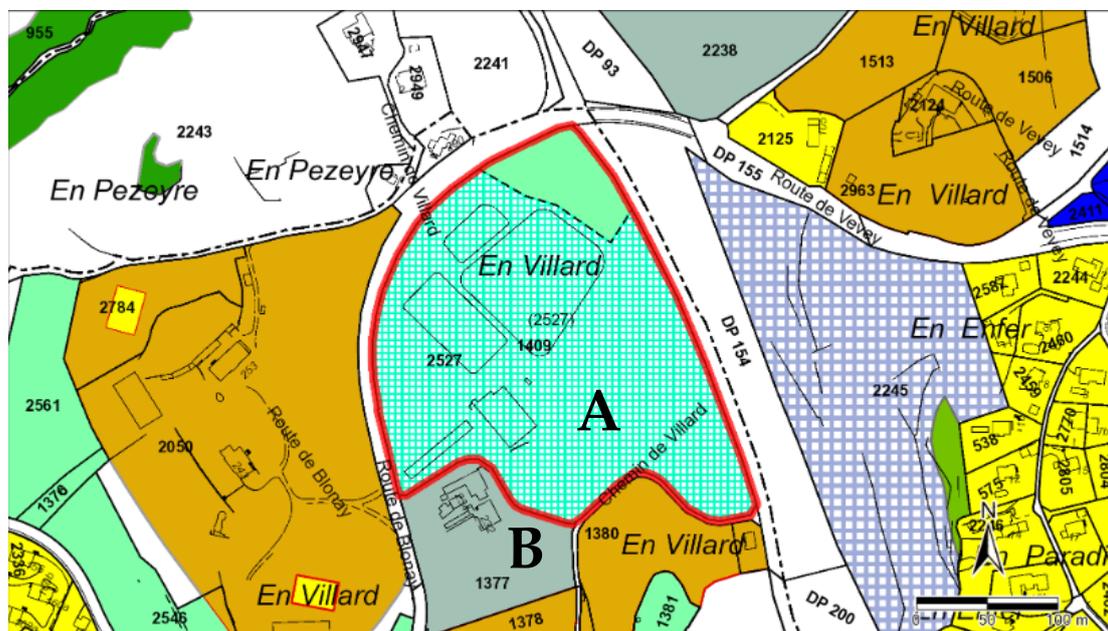
Située sur la parcelle communale N° 1409, à l'adresse de la route de Blonay 242, le DDP immatriculé au Registre foncier sous le numéro d'immeuble N° 2527 comprend ce jour :

- Surface totale 44'948 m<sup>2</sup>
- Bâtiments 1'355 m<sup>2</sup>
- Place-jardins 3'416 m<sup>2</sup>
- Pré-champs 40'177 m<sup>2</sup>



Les constructions présentes sur le site ont été réalisées par et pour la Société coopérative du Manège de Villard et destinées uniquement à la pratique du sport équestre.

Le reste de la parcelle est occupé par des vignes, exploitées par la Commune, et des voies de circulation. Cette surface de 4'204 m<sup>2</sup> ne fait pas partie du contrat de DDP.



#### 4. Historique

Le premier contrat de droit de superficie, établi en 1993, comporte plusieurs éléments qui ont évolué depuis lors conformément à ce qui avait été envisagé, en particulier :

- La radiation d'un ancien gage immobilier
- Le fractionnement des parcelles N<sup>os</sup> 1377 et 1409 pour former deux nouveaux biens-fonds, le « A » comprenant la surface du droit de superficie et le « B » comprenant notamment la maison de maître et l'ancienne grange (voir plan ci-dessus).

Ces deux points ayant été réalisés, le contrat peut être simplifié et clarifié, il est donc proposé d'établir une adaptation des conditions du droit de superficie prenant en considération la nouvelle situation foncière.

La redevance, fixée à Fr. 25'000.- par an, n'a jamais été perçue, la société coopérative en étant exonérée pour autant qu'elle maintienne une école d'équitation accessible au public et aux enfants à des tarifs raisonnables fixés d'un commun accord.

Pour mémoire :

- La coopérative est au bénéfice d'un cautionnement maximal de Fr. 495'000.- et a ainsi pu emprunter Fr. 450'000.- ce montant sera intégralement remboursé à l'échéance du droit de superficie.
- Un prêt de Fr. 30'000.- a été octroyé par la commune à la coopérative pour divers travaux en 2016. Ce prêt est remboursable sur 5 ans et les paiements sont réguliers.

Les activités du manège sont régulières et répondent aux attentes et besoins de la population. Des cours sont dispensés pour les enfants à des prix abordables et des concours sont organisés. Par conséquent, l'existence de cet établissement et de ses activités sur le territoire communal ne sont pas remises en question.



## 5. Le projet

La Municipalité, en accord avec la Société coopérative du Manège de Villard, propose d'établir une modification et prolongation du contrat de droit de superficie sur la parcelle N° 1409 déduction faite de la surface de vignes, soit 44'948 m<sup>2</sup>, aux conditions suivantes :

- Le montant de la redevance est Fr. 30'000.- par année (anciennement Fr. 25'000.- indexé à ce jour). La société coopérative en étant exonérée aux conditions indiquées ci-dessus. La coopérative doit remettre sa liste de prix à la commune le 15 janvier de chaque année pour approbation et contrôle.
- La durée du DDP sera fixée à 30 ans.

Le projet de modification des conditions du droit de superficie distinct et permanent précité a été soumis au Registre foncier ainsi qu'à la Société coopérative du Manège de Villard pour approbation. Tous deux ont approuvé formellement le contenu du document qui est présenté et annexé au présent préavis.

## 6. Les coûts

L'ensemble des coûts nécessaires à l'établissement de ce nouveau contrat est à la charge du superficiaire (la Société coopérative du Manège de Villard), il n'y a donc aucun coût à charge de la Commune.

## 7. Planning

Dépôt du préavis 30 juin 2021

Adoption du préavis 15 septembre 2021

Signature du DDP dès le 30 septembre 2021

## 8. Conséquences financières

Le montant de la redevance est fixé à Fr. 30'000.-/année pour 30 ans soit un total de Fr. 900'000.-.

Cependant la Société coopérative du Manège de Villard pourra en être exonérée pour autant qu'elle maintienne une école d'équitation accessible au public à des tarifs raisonnables.

Par conséquent, le revenu pour la Commune se situe entre Fr. 0.- et 900'000.- selon l'engagement de la Société coopérative.

## 9. Personnel communal

Pas d'incidence sur le personnel communal

## 10. Développement durable

### 10.1. Social

Par le maintien d'une école d'équitation accessible à tous, le manège, sur les hauts de la Commune, propose des activités sociales en plein air et en relation avec le cheval.

### 10.2. Economique

Ce projet est neutre économiquement pour l'administration communale.



### 10.3. Environnement

Des mesures et contraintes garantissant le respect de l'environnement, en particulier en ce qui concerne le traitement des effluents des animaux, sont réglées dans les conditions du DDP.

## 11. Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

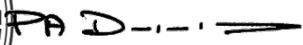
- vu le préavis municipal N° 16/2021,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### décide :

1. d'approuver la modification des conditions d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Société coopérative du Manège de Villard ;
2. de laisser le soin à la Municipalité de formaliser l'acte constitutif et sa signature par les parties prenantes.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :  Le secrétaire :



 **Alain Grangier** **Pierre-A. Dupertuis**

Annexe : Modification des conditions d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent

Délégué municipal : M. Alain Grangier

Adopté par la Municipalité : le 31 mai 2021

**Etude de Maître Brigitte Fahrni Chiusano**

Rue du Simplon 45 – 1800 Vevey

Projet du 4 mai 2021

---

**MODIFICATION DES CONDITIONS  
D'UN DROIT DE SUPERFICIE  
DISTINCT ET PERMANENT**

Par devant **Brigitte FAHRNI CHIUSANO**, Notaire à Vevey pour le Canton de  
Vaud, -----

comparaissent : -----

**d'une part** : -----

la **Commune de La Tour-de-Peilz**, -----

ici valablement représentée par ... , domicilié(e) à ... , qui  
produit pour justifier de ses pouvoirs, les documents suivants qui demeureront ci-  
annexés, après avoir été lus par la notaire soussignée : -----

- un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil Communal de La Tour-  
de-Peilz du 12 octobre 2016, et -----

- une procuration conférée par Monsieur Alain Grangier, Syndic, et  
Monsieur Pierre-André Dupertuis, Secrétaire municipal, en date du ... <sup>1</sup>, -----  
(ci-après nommée : « la superficiante »), -----

**et d'autre part** : -----

au nom de la **Société coopérative du Manège de Villard**, dont le siège est à  
1814 La Tour-de-Peilz (CHE-103.573.089), -----

... et ... , respectivement ... et ... de ladite société, qu'ils  
engagent valablement par leur signature collective à deux, ainsi que la notaire  
soussignée s'en est assuré auprès du Registre du Commerce du Canton de Vaud, -----  
(ci-après nommée : « la superficiaire »). -----

-----

---

<sup>1</sup> Procuration originale à me remettre, svp.

## I. Exposé préalable

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

- a) La Commune de La Tour-de-Peilz est propriétaire de la parcelle 1409 de La Tour-de-Peilz ci-après désignée : -----

<b>Etat descriptif de l'immeuble</b>		
Commune politique	5889 La Tour-de-Peilz	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1409	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 12851 48345 96	
Surface	49'139 m <sup>2</sup> , numérique	
Mutation	14.10.2004 018-2004/4005/0 Cadastration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	18	
Désignation de la situation	En Villard Route de Blonay 242	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1355 m <sup>2</sup> Place-jardin, 3'416 m <sup>2</sup> Pré-champ, 40'177 m <sup>2</sup> Vignes, 4'191 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, (manège), N° d'assurance: 1949, 939 m <sup>2</sup> Bâtiment, B11, 10 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 3111, 406 m <sup>2</sup>	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	30'000.00	RG92

### Propriété

Propriété individuelle  
La Tour-de-Peilz la Commune, La Tour-de-Peilz, 28.04.1988 018-318160 Achat

### Mentions

Aucune

### Servitudes

16.12.1911 018-255907	(C) Source(s) , canalisation et fontaine ID.018-2001/000639
15.06.1914 018-255912	(C) Canalisation(s) d'eau ID.018-2001/002083
18.04.1917 018-255914	(C) Canalisation(s) d'eau ID.018-2001/002086
04.03.1960 018-255917/1	(C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.018-2001/002090
04.03.1960 018-255917/2	(C) Canalisation(s) d'eau ID.018-2001/002091
24.01.1974 018-256649	(D) Source(s) , canalisation ID.018-2001/002092
24.09.1975 018-261996	(C) Canalisation(s) d'eau ID.018-2001/002094
20.09.1983 018-294025	(D) Canalisation(s) d'égout ID.018-2001/002095
22.03.1993 018-338865	(C) DDP Superficie, jusqu'au 21.03.2023 ID.018-2001/002097
24.12.1993 018-341974	(D) Passage pour piétons et pour véhicules ID.018-2001/002099
24.12.1993 018-341975	(D) Passage pour piétons et pour véhicules ID.018-2001/002102
24.12.1993 018-341976	(CD) Canalisation(s) souterraines quelconques ID.018-2001/002103

### Charges foncières

04.07.1984 018-298127	(C) Plantations, clôtures : maintien d'arbres, Fr.15'000.00 ID.018-2001/002093
-----------------------	---

### Annotations

22.03.1993 018-338865	Modification du droit de préemption légal (DDP de superficie) ID.018-1999/001219
22.03.1993 018-338865	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.018-1999/001220

### Droits de gage immobilier

Aucun

-----

**b)** Par acte authentique intitulé « Droit de superficie » instrumenté le 19 mars 1993 par devant Maître Philippe Zwahlen, à Vevey, inscrit sous numéro 2'321.- de ses minutes, la Commune de La Tour-de-Peilz a octroyé à la « Société coopérative du Manège de Villard » un droit de superficie distinct et permanent (**ci-après : DDP**), pour l'exercice de l'équitation, qui grevait initialement les parcelles 1377, 1407 et 1409 de La Tour-de-Peilz et qui grève désormais uniquement la parcelle 1409 de dite Commune. L'échéance de ce droit est fixée au 21 mars 2023. -----

Ce DDP s'exerce selon la zone de 44'948 m<sup>2</sup> (quarante-quatre mille neuf cent quarante-huit mètres carrés) entourée d'un liseré jaune sur le plan spécial du 13 octobre 1992 établi par le géomètre officiel Claude Thurler, déposé au Registre foncier sous ID.2001/2097. -----

**c)** Ce DDP est immatriculé au Registre foncier sous le numéro d'immeuble (2527) de La Tour-de-Peilz, dont la désignation est la suivante : -----

<b>Etat descriptif de l'immeuble</b>		
Commune politique	5889 La Tour-de-Peilz	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	2527	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 26868 34554 68	
DDP	22.03.1993 018-338865	(D) DDP Superficie, jusqu'au 21.03.2023 ID.018-2001/002097 à charge de B-F La Tour-de-Peilz 5889/1409
Surface	44'948 m <sup>2</sup> , numérique	
Mutation	14.10.2004 018-2004/4005/0 Cadastration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	18	
Désignation de la situation	En Villard Route de Blonay 242	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1355 m <sup>2</sup> Place-jardin, 3'416 m <sup>2</sup> Pré-champ, 40'177 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, (Manège), N° d'assurance: 1949, 939 m <sup>2</sup> Bâtiment, B11, 10 m <sup>2</sup> Bâtiment, N° d'assurance: 3111, 406 m <sup>2</sup>	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	280'000.00	2004 (12.04.2005)

#### **Propriété**

Propriété individuelle  
Société coopérative du Manège de Villard., La Tour-de-Peilz, 22.03.1993 018-338865 Immatriculation de DDP

#### **Mentions**

Aucune

#### **Servitudes**

24.12.1993 018-341974 (D) Passage pour piétons et pour véhicules ID.018-2001/002099  
24.12.1993 018-341975 (C) Passage pour piétons et pour véhicules ID.018-2001/002102  
24.12.1993 018-341976 (CD) Canalisation(s) souterraines quelconques ID.018-2001/002103

#### **Charges foncières**

Aucune

**Annotations**

22.03.1993 018-338865

Modification du droit de préemption légal (DDP de superficie)

ID.018-1999/001219

22.03.1993 018-338865

Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie

ID.018-1999/001220

**Droits de gage immobilier**

Aucun

d) Ce DDP arrivant à échéance le 21 mars 2023, les parties souhaitent, d'un commun accord, prolonger l'échéance de ce droit et en modifier les conditions. -----

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

**II. Modification des conditions du droit de superficie distinct et permanent**

Les comparants conviennent d'annuler les conditions du DDP inscrit sous ID.2001/2097 et les remplacer par les conditions ci-après : -----

**1.- Etat matériel et juridique du bien-fonds** -----

L'état des droits et des charges inscrits au Registre foncier figure dans la désignation qui précède, que la superficiante garantit à ce jour. -----

La superficiante a connaissance des servitudes et charge foncière intéressant la parcelle grevée du DDP. -----

La parcelle grevée est en outre soumise à diverses restrictions de la propriété foncière, qui sont de droit privé ou de droit public et dont certaines existent sans inscription au Registre foncier. Ces restrictions résultent notamment du Code rural et foncier ainsi que des dispositions sur les rapports de voisinage, l'aménagement du territoire, la police des constructions et les routes. -----

A ce propos, la Commune de La Tour-de-Peilz fait consigner que la zone grevée se situe en zone équestre (Secteur B affecté à l'exploitation du manège), soumise à la réglementation du Plan Partiel d'affectation « Domaine et Manège de Villard ». -----

La Commune de La Tour-de-Peilz atteste que la parcelle grevée est libre de tout contrat de bail et de tout droit d'usage et de jouissance (par exemple usufruit) en faveur de tiers, ainsi que de tout droit d'emption et de préemption. Plus généralement, la Commune de La Tour-de-Peilz atteste que la parcelle grevée n'est sujette à aucun droit ou prétention quelconque, de quelque nature que ce soit, de la part de tout tiers. La Commune de La Tour-de-Peilz atteste qu'elle n'est elle-même tenue par aucun droit, devoir ou prétention quelconque, de quelque nature que ce soit, qui affecterait, entraverait ou limiterait d'une quelconque manière l'objet du présent acte. -----

La parcelle grevée du DDP est mise à disposition dans son état actuel, sans aucune garantie pour les défauts. -----

Par ailleurs, les parties à l'acte déclarent se conformer à la Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983, notamment à son article 32, lettre d, qui précise que celui qui est à l'origine des mesures nécessaires à l'assainissement de sites pollués par des déchets assume les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué. -----

La superficiaire déclare avoir suffisante connaissance de l'état matériel et juridique de la parcelle. Elle s'engage à se conformer aux diverses dispositions, de droit privé ou de droit public, qui y sont applicables. -----

**2.- Contenu du droit - constructions autorisées – obligations de la superficiaire** -----

La propriété étant affectée à l'exercice de l'équitation, le présent droit de superficie permet d'utiliser dans ce but les constructions, les aménagements existants ainsi que le reste de la zone grevée. Il permet aussi de faire de nouvelles constructions et de nouveaux aménagements conformes à l'affectation de la propriété ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires. -----

La superficiaire supportera le coût des constructions et des aménagements. ----

D'une manière générale, elle a les mêmes obligations (notamment pécuniaires) qu'un propriétaire d'immeuble et la même responsabilité (par exemple en cas de défaut d'entretien). En conséquence, elle s'engage, pendant toute la durée du droit : -----

- à entretenir, réparer et remettre en état les constructions et les aménagements ainsi que le solde du terrain mis à disposition ; -----
- à garantir l'absence de toute pollution du terrain pouvant résulter de l'activité équestre et d'en assumer l'entière responsabilité, le cas échéant. Pour ce faire, la superficiaire prendra toutes les dispositions nécessaires à cet égard, conformément aux lois et règlements en vigueur à ce sujet ; -----
- à parfaire l'équipement de la propriété (en particulier le drainage) ; -----
- à assurer les bâtiments et les installations contre l'incendie ; -----
- à supporter tous les impôts, taxes et charges (uniques et périodiques) qui incombent au constructeur et au propriétaire d'immeuble, notamment les taxes de raccordement, l'abonnement à l'eau, la taxe d'épuration et l'impôt foncier ; -----
- à ne pas changer l'affectation de la propriété ;-----
- à ne pas interrompre durablement l'exploitation du manège, cas de force majeure réservés ; -----
- à payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 9.- ci-dessous ; -----
- à disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; -----
- à acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le DDP ; -----

- à ne pas faire opposition aux futurs projets de construction ou d'aménagement sur la parcelle 1377 de la Commune de La Tour-de-Peilz, propriété de dite Commune, pour autant que ces projets soient conformes aux dispositions légales sur la police des constructions ; -----

- à maintenir sur le territoire de la Commune de La Tour-de-Peilz son siège juridique, ainsi que favoriser elle-même ou par l'intermédiaire d'un tiers une activité économique dans les constructions objet du DDP ; -----

- à soumettre à l'approbation préalable de la superficiaire toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusion, ainsi que toute location de l'exploitation totale ou d'une part importante par la superficiaire ou toute sous-location totale ou dans une part importante par le locataire.-----

La Commune se réserve le droit d'inspecter périodiquement les lieux. -----

Au cas où les travaux consacrés à l'équipement, à l'entretien, aux réparations ou à la remise en état seraient jugés insuffisants par la propriétaire du fonds, celle-ci aura le droit d'effectuer, elle-même et après mise en demeure, les travaux indispensables, ceci aux frais de la superficiaire. -----

### **3.- Coût de construction et impenses** -----

Pour la fixation de l'indemnité qui pourrait être due à la superficiaire, celle-ci remettra à la propriétaire, au plus tard une année après l'achèvement des travaux, un relevé (avec pièces justificatives) du coût réel des travaux de construction, de rénovation et d'aménagement qu'elle a payés, ainsi que des impenses à plus-value qu'elle a faites (à l'exclusion donc des frais d'entretien). -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées, sans que la construction soit détériorée ou altérée. -----

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiaire et, par conséquent, ne seront pas prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

### **4.- Constitution de servitudes** -----

La superficiaire constituera toutes les servitudes que la Commune de La Tour-de-Peilz pourrait demander de créer pour régler les rapports entre : -----

- le DDP immatriculé et les fonds servants, -----
- le DDP immatriculé et les voisins, -----
- le DDP immatriculé et les services industriels. -----

La Commune de La Tour-de-Peilz fait consigner qu'elle a l'intention de constituer une servitude de passage public à pied le long de la Route de Blonay. La superficiaire donne son consentement à la constitution de cette servitude et elle s'engage soit à signer l'acte constitutif de la servitude, soit à renoncer à son DDP sur la zone grevée. -----

#### **5.- Durée - renouvellement** -----

Le DDP ID.2001/2097 est prolongé pour une durée de 30 (trente) ans dès le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire cinq (5) ans avant l'échéance, la superficiaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Le silence de la superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du DDP au Registre foncier. -----

En cas de prolongation du DDP, la superficiaire pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la redevance. ---

#### **6.- Cessibilité** -----

Le présent DDP n'est cessible qu'à une société sans but lucratif. -----

La superficiaire ne pourra transférer à un tiers le DDP que moyennant l'accord de la propriétaire du fonds, qui pourra refuser son consentement si le cessionnaire n'offre pas toutes les garanties quant à l'accomplissement des obligations imposées à la superficiaire. -----

#### **7.- Droit de superficie au deuxième degré** -----

La superficiaire ne peut pas elle-même accorder à un tiers un DDP sur tout ou partie de la zone affectée au présent droit. -----

#### **8.- Location et mise à disposition** -----

La superficiaire peut librement louer ou mettre à disposition gratuitement tout ou partie des surfaces ou des locaux construits sur la parcelle grevée. -----

#### **9.- Redevance** -----

Tant que durera le DDP, la redevance annuelle est fixée au montant de **CHF 30'000.00 (trente mille francs)**. -----

Le redevance est payable à raison de trois tranches de CHF 10'000.00 (dix mille francs), payables au 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> mai et 1<sup>er</sup> septembre de chaque année. -----

En cas de retard dans un paiement, il est dû dès l'échéance, automatiquement et sans interpellation, une indemnité calculée au taux de 10 % (dix pour cent) l'an. -----

Moyennant un préavis de trois mois envoyé sous pli recommandé, la redevance peut être modifiée proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) en prenant pour base l'indice ... <sup>2</sup>. La variation ne peut

<sup>2</sup> Il y aura lieu d'indiquer le moment venu l'indice du mois où cet acte sera signé.

être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification. -----

Toutefois, tant qu'elle maintiendra une école d'équitation accessible au public et aux enfants, à des tarifs raisonnables fixés d'un commun accord, la Société coopérative du Manège de Villard sera exonérée de la redevance annuelle. Chaque modification de tarif sera préalablement soumise à la propriétaire. Aucun cessionnaire ne pourra se prévaloir de cette exonération. -----

#### **10.- Droit de préemption** -----

L'article 682 alinéa 2 du Code Civil Suisse confère un droit de préemption légal : -----

- au propriétaire du fonds sur le DDP, -----
- à la bénéficiaire du droit sur le fonds grevé. -----

Le prix de préemption du DDP sera fixé conformément à ce qui est prévu au chapitre 13.- (Indemnité) ci-après. -----

Le prix de préemption du fonds sera fixé selon l'article 681 alinéa 1 du Code Civil Suisse. -----

#### **11.- Hypothèques légales**-----

En garantie du paiement de la redevance et aux conditions de l'article 779 k) du Code Civil Suisse, la superficiaire pourra en tout temps requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la parcelle grevée du DDP immatriculé au Registre foncier. -----

Cette garantie est sans préjudice des autres moyens légaux prévus par la loi sur la poursuites pour dettes et faillites. -----

#### **12.- Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public ou en cas de violation de ses obligations par la superficiaire** -----

La propriétaire du fonds aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions : -----

- si lesdites constructions font l'objet d'une décision d'expropriation totale ou partielle pour cause d'intérêt public entrée en force; -----
- si la superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles (article 779f du Code Civil Suisse), notamment : -----
  - la superficiaire renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution ; -----
  - si la superficiaire est mise en péril par une mauvaise gestion ;-----
  - si la superficiaire modifie son but sans l'assentiment de la superficiante ou si elle change l'affectation des lieux ;-----
  - si l'état d'entretien des immeubles laisse manifestement à désirer et n'est pas conforme à l'obligation d'entretien mentionnée sous chiffre 2 ci-dessus ; -----

• si (en cas de transfert du DDP), la superficiaire ne transmet pas à son successeur les obligations qui lui incombent ou si ce successeur ne reprend pas lesdites obligations. -----

### **13.- Indemnité** -----

En cas d'exercice du droit de préemption par la propriétaire du fonds, ainsi qu'en cas de retour anticipé des constructions, la propriétaire du fonds versera à la superficiaire une indemnité équitable, fixée d'entente entre les parties en tenant compte de l'ensemble des circonstances, notamment de l'âge des constructions, ouvrages et aménagements, de leur état d'entretien, de leur potentialité au vu des développements techniques ainsi que des modifications du mode de vie. Pour ce faire, les parties, dans la mesure où cela leur paraît utile ou nécessaire, feront procéder à une expertise-arbitrage au sens de l'article 189 CPC (Code de procédure civile).-----

En cas de retour en vertu de l'article 779 f) du Code Civil Suisse, il sera notamment tenu compte pour fixer l'indemnité de la faute de la superficiaire, ainsi que du défaut d'entretien (article 779 g) du Code Civil Suisse). -----

En cas de désaccord entre les parties quant au montant de l'indemnité due, le litige sera porté devant l'autorité judiciaire compétente du Canton de Vaud, selon les règles de procédure en vigueur. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficiaire. -----

L'indemnité due par la propriétaire du fonds servira en premier lieu à désintéresser les éventuels créanciers hypothécaires, dont le gage grèverait le DDP; aucun versement ne pourra être fait à la superficiaire sans leur consentement.-----

### **14.- Retour des constructions à l'échéance du droit** -----

A l'échéance du droit, les constructions et ouvrages passeront sans indemnité en mains de la propriétaire du fonds.-----

### **15. Etat au moment du retour** -----

La parcelle 1409 de La Tour-de-Peilz sera rendue libre de mention, annotation, charge foncière et servitude inscrites sans l'accord de la propriétaire du fonds grevé, de droit de jouissance en faveur de tiers, de droit d'emption et de préemption, de gage immobilier et d'usufruit, mais elle restera intéressée aux servitudes et charge foncière inscrites au Registre foncier avec l'accord de la propriétaire du fonds. -----

Les dettes hypothécaires éventuelles grevant le DDP devront dès lors être amorties annuellement et régulièrement, de telle manière à ce qu'elles soient intégralement remboursées à l'échéance du droit. -----

**16.- Garantie de l'indemnité de retour** -----

Lors de l'échéance du DDP ou lors de l'exercice du droit de retour anticipé, la superficiaire jouit des garanties prévues par l'article 779 d) du Code Civil Suisse. -----

**17.- Responsabilité de la superficiaire** -----

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle de la construction des bâtiments objet du DDP et de ses parties intégrantes. -----

Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 684 du Code Civil Suisse. -----

Elle répond de tout dommage au sens de l'article 58 du Code des obligations, causé à des tiers ou à la superficiante qui pourraient résulter des travaux de construction faisant l'objet du présent droit. -----

**18.- Annotation** -----

Les parties conviennent d'annoter la clause suivante au Registre foncier : -----

- superficie : rente et autres dispositions contractuelles. -----

**19.- Déclaration LFAIE** -----

La notaire soussignée déclare, sur la base des documents qui lui ont été présentés et qu'elle a elle-même personnellement vérifiés, que la « Société coopérative du Manège de Villard » est une société suisse au sens de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), et que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis C ou B UE/AELE domiciliées en Suisse : -----

- a) détiennent la totalité du capital social de la société, -----
- b) constituent la totalité des membres de l'organe de gestion, -----
- c) et sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70 %). -----

Les représentants de la « Société coopérative du Manège de Villard » confirment ici cette attestation et atteste que la totalité des fonds de la société sont entièrement en mains suisses et qu'il n'existe aucune influence étrangère au sein de celle-ci. -----

Ils certifient en outre que la société n'agit pas pour le compte de personnes à l'étranger. -----

**20.- Modifications éventuelles de la loi** -----

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

- que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; -----
- que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties. -----

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

**21.- Immatriculation au Registre foncier** -----

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties conviennent que le présent droit de superficie continuera à être immatriculé au Registre foncier sous numéro (2527) de la Commune de la Tour-de-Peilz, à titre de droit de superficie distinct et permanent. -----

**22.- Médiation - élection de for et de juridiction** -----

Les comparants s'engagent à privilégier la médiation pour résoudre tout litige qui surviendrait entre eux au sujet du présent droit de superficie. -----

Sous réserve de ce qui précède, les parties font élection de for et de juridiction au Greffe du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est Vaudois pour toutes les contestations qui pourraient surgir entre elles quant à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention. -----

**23.- Contributions publiques et frais** -----

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, ainsi que tous les frais en relation avec la prolongation du droit de superficie sont à la charge de la superficiariaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévues par les lois en la matière. -----

-----

**III. Approbation du Conseil Communal**

Selon extrait du procès-verbal de la séance du ... ci-annexé après avoir été lu par la notaire soussignée, le Conseil Communal de La Tour-de-Peilz a autorisé la Municipalité à modifier les conditions du droit de superficie distinct et permanent ID 2001/2097 et notamment à prolonger l'échéance de celui-ci au ... 2053. -----

-----

**IV. Réquisition pour le Registre foncier**

1. Modification du droit de superficie distinct et permanent numéro (2527) ID.2001/2097, notamment prolongation au ... 2053. -----
2. Annotation : -----
  - Superficie : rente et autres dispositions contractuelles. -----

-----

**DONT ACTE**, lu par la notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec la notaire, à VEVEY, LE