



Vugelles, le 10 mai 2025

MUNICIPALITÉ
de
Vugelles-La Mothe

Séance du Conseil général du 11 juin 2025

Préavis n° 05/2025

Parcelle 89 : Constitution d'un droit de superficie de 50 ans en faveur de Sagenord

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE VUGELLES-LA MOTHE

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Depuis le début des années 1990, l'alimentation en eau potable est pompée dans le puits des Râpes, situé sur la parcelle 89.

La Commune de Vugelles-La Mothe est propriétaire du terrain, en revanche, la station de pompage et le puits ont été conçus, développés et construits par la Commune d'Orges, ancienne bénéficiaire de la servitude de « Canalisation(s) Installation de pompage », avait cédé ladite servitude à Sagenord dans un acte de cession de servitude du 16 juillet 2020. Les parties avaient intégré une clause de rétrocession dans cet acte. En cas de retour prévu par l'acte précité ou le présent acte, et avec l'accord du service compétent de l'Etat, la propriété des constructions sera déterminée selon entente entre les Communes de Vugelles-La Mothe et d'Orges qui établiront une convention à ce sujet.

Descriptif

Sagenord souhaite exploiter et entretenir le puits et la station de pompage existant sur la parcelle 89 de Vugelles-La Mothe et protéger ses eaux d'alimentation via les zones de protection des eaux.

Dans ce but, Sagenord a mandaté Me Petermann Amado Ribeiro, notaire à Yverdon-les-Bains, pour établir un projet d'acte notarié concernant la constitution d'un droit de superficie pour une durée de 50 ans.

Cette servitude grève une fraction de la parcelle 89 de Vugelles-La Mothe, soit la surface entourée par un traitillé rouge sur le plan établi par Jaquier Pointet SA, géomètres brevetés à Yverdon-les-Bains

Redevances

En contrepartie de la concession du présent droit de superficie, Sagenord s'engage à déduire de la facture d'achat d'eau potable présentée à la Commune de Vugelles-La Mothe le volume minimal qui correspond à un mètre cube (1m³) par habitant par mois, selon de relevé officiel de l'année précédente applicable sur l'année en cours.

Le Conseil général de Vugelles-La Mothe

- Vu le préavis municipal no° 05/2025
- Entendu le rapport de la commission de gestion
- Considérant que cet objet figure à l'ordre du jour

DÉCIDE

Article 1 : D'autoriser la constitution d'un droit de superficie pour la parcelle 89 pour une durée de 50 ans en faveur de Sagenord. Cette servitude grève une fraction de la parcelle 89 de Vugelles-La Mothe, soit la surface entourée par un traitillé rouge sur le plan établi par Jaquier Pointet SA, géomètres brevetés à Yverdon-les-Bains

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 14 mai 2025.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

MC Robba


La Secrétaire

C. Maurer

Annexes : Projet constitution d'un droit de superficie
Plan cadastral – mutation : Projet de fractionnement

Plan cadastral - Mutation

Projet de fractionnement

Constitution d'un DDP en faveur de la Sagenord

Légende

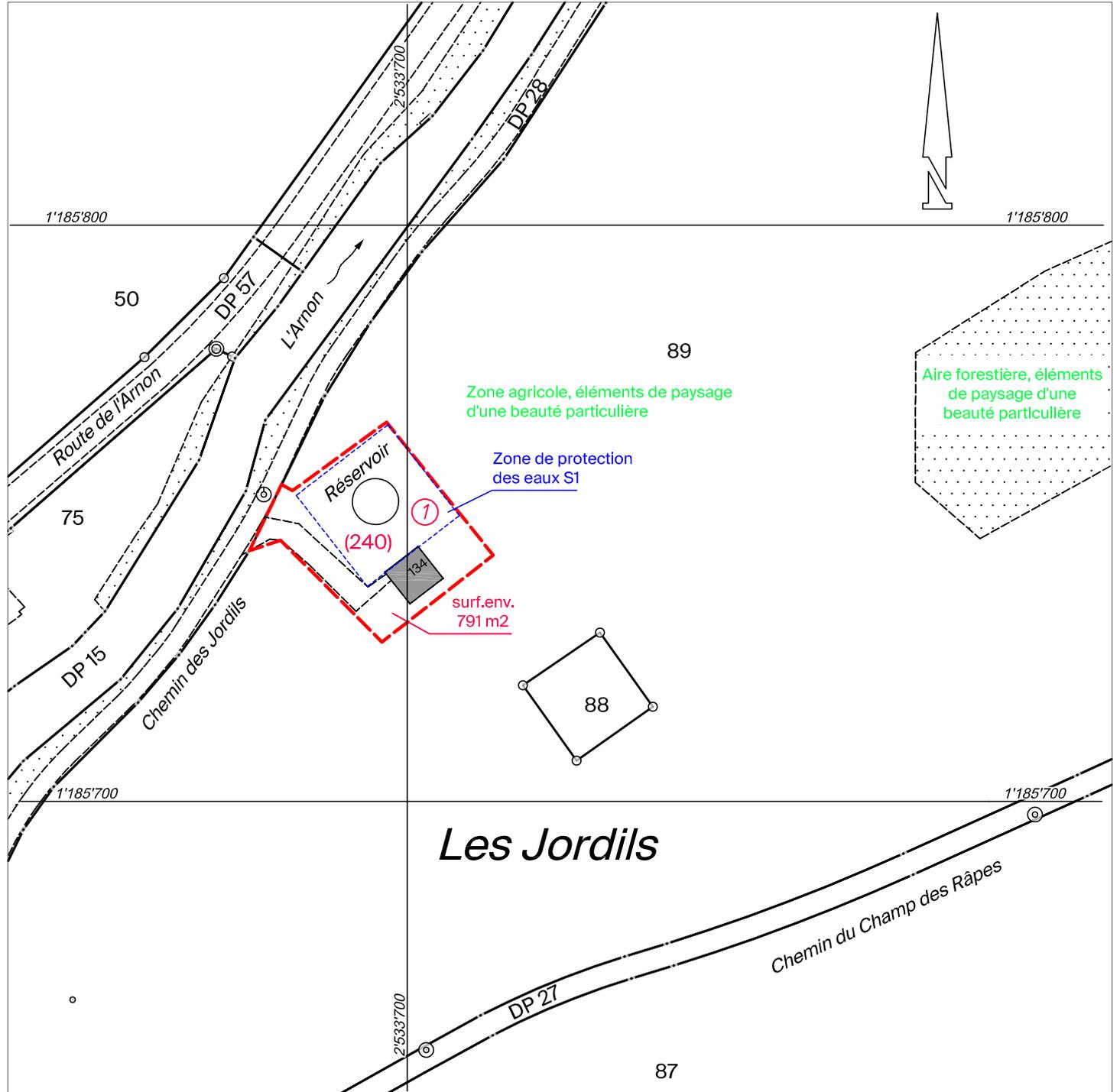
— Limite DDP projetée

Commune :
Plan RF N° :

Vugelles-La Mothe
2

N°Dossier :

200632.4



Echelle 1 : 1000

Mensuration numérique
Source : Géodonnées @ Etat de Vaud / 06.03.2025
200632-FRAP-250403-nje.dwg

JaquierPointet

Jaquier Pointet SA
Rue des Pêcheurs 7 - CP
1401 Yverdon-les-Bains
www.jaquierpointet.ch



Yverdon-les-Bains, le 3 avril 2025/nje



CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

Devant Mireille **PETERMANN AMADO RIBEIRO**, notaire à Yverdon-les-Bains, _____

se présentent : _____

D'une part : _____

La Municipalité de la **COMMUNE DE VUGELLES-LA MOTHE**, ici représentée par, _____

- Marie-Christine **ROBBA**, syndique, domiciliée à Vugelles-La Mothe,
- Céline **MAURER**, secrétaire municipale, domiciliée à Vugelles-La Mothe, _____

qui engagent valablement ladite Commune par leur signature collective à deux et qui agissent en vertu et sur la base d'une autorisation générale délivrée par le Conseil général, dans sa séance du **...**, ainsi qu'en fait foi un extrait du registre des délibérations, ci-annexé, _____

ci-après nommé : « le superficiant », _____

D'autre part : _____

SAGENORD, Société Anonyme de Gestion des Eaux du Nord Vaudois, société anonyme dont le siège est à Yverdon-les-Bains, numéro IDE : CHE-115.168.985, ici représentée par, _____

- Ludovic **PLASSE**, directeur, domicilié à Lausanne, _____
- Benoist Philippe-Marie **GUILLARD**, président du conseil d'administration, domicilié à Yverdon-les-Bains, _____

qui engagent valablement ladite société par leur signature collective à deux, ainsi que cela résulte des inscriptions au Registre du commerce, _____

ci-après nommée « SAGENORD » ou « le superficiaire ». _____

Les comparants conviennent de ce qui suit : _____

I.-

La Commune de Vugelles-La Mothe est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné : _____

Etat descriptif de l'immeuble	
Commune politique	5937 Vugelles-La Mothe
Numéro d'immeuble	89
Surface	34'727 m ² , numérique
No plan:	2
Désignation de la situation	Les Jordils
Couverture du sol	Bâtiment(s), 51 m ² Accès, place privée, 102 m ² Champ, pré, pâturage, 31'456 m ² Forêt, 3'118 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N° d'assurance: 134, 51 m ²
Estimation fiscale	13'000.00 EF01 (03.10.2001)
Propriété	
Propriété individuelle Vugelles-la-Mothe la Commune, Vugelles-la-Mothe,	
Mentions	
Aucun(e)	
Servitudes	
24.09.1923 006-165384	(C) Canalisation(s) d'eau ID.006-1999/000790
12.12.1924 006-165385	(C) Passage à pied et tous véhicules ID.006-1999/003488
06.09.1995 006-2519/95	(C) Canalisation(s) Installation de pompage ID.006-1999/004144
20.11.2019 006-2019/12058/0	(C) Canalisation(s) d'eau potable et ouvrages accessoires ID.006-2020/000316
Charges foncières	
Aucun(e)	
Annotations	
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)	
Aucun(e)	
Droits de gage immobilier	
Aucun(e)	

SAGENORD souhaite exploiter et entretenir le puits et la station de pompage existant sur la parcelle 89 de Vugelles-La Mothe et protéger ses eaux d'alimentation via les zones de protection des eaux. _____

II.-

1.- CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE _____

La Commune de Vugelles-La Mothe constitue en faveur de SAGENORD, qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779a à 779i du code civil suisse. _____

Cette servitude grève une fraction de la parcelle 89 de Vugelles-La Mothe, soit la surface entourée par un traitillé rouge sur le plan établi par Jaquier Pointet SA, géomètres brevetés, à Yverdon-les-Bains, en date du ... 2025.

La désignation de la surface grevée résulte d'un tableau de mutation retranscrit ci-après :

<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>COMMUNE DE VUGELLES-LA MOTHE</u> <u>(5937)</u>	<u>Surfaces</u> <u>m²</u>	<u>Estim.</u> <u>fiscale</u>
(240)	2	<u>Les Jordils</u>		
		Bâtiment n° 134 d'assurance	51	
		Accès place privée	102	
		Champ, pré, pâturage	639	
		Surface du bien-fonds	792	En rév.

2.- IMMATRICULATION AU REGISTRE FONCIER

En application des articles 779 alinéa 3) et 943 du code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier, de la servitude précitée, au titre de droit distinct et permanent.

3.- DUREE ET EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès ce jour.

4.- CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Le superficiaire est autorisé à construire et déconstruire, puis maintenir sur l'assiette un puits de pompage d'eau potable et ses installations accessoires, pompage, traitement, organes de mesure et toute installation en relation directe avec l'exploitation du puits et le transport de l'eau. Le bâtiment numéro 134 d'assurance incendie comprend les installations mentionnées ci-dessus.

La situation du puits et de la station de pompage est mentionnée sur le plan de fractionnement du géomètre, dont une copie restera annexée au présent acte.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance de ce plan et ne forment aucune réserve à son sujet.

Le superficiaire ne pourra ériger sur l'assiette du droit de superficie d'autres ouvrages que ceux mentionnés sans l'accord préalable, exprès et écrit du propriétaire du sol.

5.- COUT DES CONSTRUCTIONS ET IMPENSES D'AMELIORATION

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire aux articles 8 et 12, ce dernier fait et fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes (à ce jour, ces coûts s'élèvent à environ un million de francs (fr. 1'000'000.-), hors taxes), ainsi que des impenses d'améliorations réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

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. —

Par impenses, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. —

6.- OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE —

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :

- maintenir l'exploitation prévue pour ces constructions et aménagements et ne pas changer l'affectation des ouvrages, sous réserve de l'accord exprès du superficiant et de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; —

- entretenir selon les règles de l'art les bâtiments et ouvrages précités et les parties intégrantes ; —

- faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte ; —

- exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat ; —

- acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; —

- acquitter les contributions publiques, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; —

- soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article 13 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apport de société ou à une personne morale, de reprises de biens ou de fusions ; —

- ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ; —

- disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. —

- entreprendre les démarches pour l'octroi, le renouvellement et la gestion de la concession cantonale de puisage à ses frais. —

- gérer les zones de protection des eaux souterraines liées au puits, en coordination étroite et avec l'appui de la commune territoriale. —

7.- RETOUR ANTICIPE DES CONSTRUCTIONS

Le superficiant peut provoquer le retour anticipé des constructions dans les cas suivants :

7.1 -POUR CAUSE D'INTERET PUBLIC

Si la construction fait l'objet d'une expropriation pour cause d'intérêt public.

7.2 -EN CAS DE VIOLATION DE SES OBLIGATIONS PAR LE SUPERFICIAIRE

En cas de violations graves ou réitérées, par le superficiaire, des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment celles stipulées sous article 6, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse.

Le superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 13 ci-après.

7.3 -EN CAS DE MISE EN FAILLITE OU DE DISSOLUTION DU SUPERFICIAIRE

Si le superficiaire est dissout ou tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite le cas échéant, en versant à celle-ci une indemnité prévue au chapitre 8.

7.4 -EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DE LA CONCESSION DE PUISAGE

Jusqu'à ce jour, le puits fait l'objet d'une concession cantonale au nom de la Commune d'Orges, ancienne propriétaire du puits, et d'une demande en cours auprès de la Direction Générale de l'Environnement, pour son adaptation et son transfert à SAGENORD. Si cette adaptation et ce transfert ne sont pas accordés, le superficiant peut provoquer le retour anticipé des constructions.

Une fois la concession adaptée et transférée, le superficiant pourra également exercer le retour anticipé des constructions au cas où cette concession de puisage ne serait pas renouvelée par le service compétent de l'Etat. C'est l'acte de concession au nom de SAGENORD qui définira les principes de retour en cas de non-renouvellement de la concession de puisage et/ou de non-respect des conditions décrites dans le présent acte. Les Communes d'Orges et Vugelles-La Mothe seront prioritaires dans le retour anticipé des constructions conformément au présent acte et à l'acte de la cession de la servitude mentionné sous chiffre 7.5. Toutefois, la décision de retour anticipé des constructions et l'attribution de la concession reviennent au service compétent de l'Etat.

7.5.- PROPIETE DES CONSTRUCTIONS

La Commune d'Orges, ancienne bénéficiaire de la servitude de « Canalisation(s) Installation de pompage » ID.006-1999/004144, avait cédé ladite servitude à SAGENORD dans un acte de cession de servitude du 16 juillet 2020. Les parties avaient intégré une clause de rétrocession dans cet acte. En cas de retour prévu par l'acte précité ou le présent acte, et avec

l'accord du service compétent de l'Etat, la propriété des constructions sera déterminée selon entente entre les Communes de Vugelles-La Mothe et d'Orges qui établiront une convention à ce sujet. —

8.- CALCUL DES INDEMNITES

Dans le cas de l'article 7.1, l'indemnisation du superficiaire par le superficiant sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. —

Dans le cas des articles 7.2, 7.3 et 7.4, le superficiant devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure au coût des constructions et des impenses d'amélioration autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée de l'amortissement dégressif de deux pour cents l'an (moins-value de vétusté). —

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

9.- REDEVANCE

En contrepartie de la concession du présent droit de superficie, SAGENORD s'engage à déduire de la facture d'achat d'eau potable présentée à la Commune de Vugelles-La Mothe le volume minimal. Le volume minimal correspond à un mètre cube (1m³) par habitant par mois, selon de relevé officiel de l'année précédente applicable sur l'année en cours. Au-delà de 200 habitants, la rente sera réétudiée d'un commun accord. —

Les infrastructures existantes sont d'ores et déjà propriété de SAGENORD qui les a achetées à la Commune d'Orges par le biais de la cession de la servitude de « Canalisations Installation de pompage » ID.006-1999/004144. Elles ne sont par conséquent pas indemnisées dans le cadre du présent acte. —

10.- ENTREE EN POSSESSION ET GARANTIE

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour, avec tous les risques et bénéfices y afférents. —

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état physique actuel, bien connu du superficiaire. —

En dérogation à l'article 197 du code des obligations, le superficiant n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement. —

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire. —

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. —

Les modalités d'exploitation de la parcelle 89 de Vugelles-La Mothe seront déterminées par le superficiaire, afin d'éviter le risque de pollution des eaux souterraines. Les

comparants conviennent que c'est le superficiel qui sera habilité à signer le contrat de bail agricole avec l'agriculteur exploitant le terrain, hors de l'emprise du droit de superficie et qui par conséquent, encaissera le fermage. Le superficiel s'engage à faire respecter la réglementation des zones de protection des eaux en vigueur ainsi que les modalités d'exploitation plus restrictives définies dans le contrat de bail agricole par l'exploitant et de l'en informer et notamment à s'assurer que l'exploitant ne mettra aucun épandage d'engrais chimiques ou de ferme, de boues d'épuration, de grandes cultures, de cultures maraîchères, ou de produits phytosanitaires sur l'entièreté de la parcelle. _____

_____ 11.- RESPONSABILITE DU SUPERFICIAIRE _____

Le superficiel prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiel en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et leurs accessoires. _____

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article 679 du Code civil suisse. _____

Le superficiel prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées. Il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiel. _____

_____ 12.- RETOUR DES CONSTRUCTIONS A L'ECHEANCE DU DROIT _____

Si à l'expiration de la présente convention, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiel devra remettre en état le terrain grevé de la servitude, soit enlever les installations existantes et assainir le terrain. _____

Si à l'expiration de la présente convention le droit de superficie n'est pas renouvelé et que le superficiel décide de conserver les ouvrages édifiés sur l'immeuble grevé pour les exploiter lui-même, ou conjointement avec la Commune d'Orges, le superficiel versera au superficiel une indemnité, calculée comme suit : _____

- l'indemnité sera fixée à dire d'expert d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments et installations. A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, il sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble. _____

La décision de déconstruire les installations ou de les maintenir et, dans ce dernier cas, le calcul de l'indemnité devront être coordonnés avec le service compétent de l'Etat. _____

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur à neuf au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiel, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». _____

———— **13.- CESSION, TRANSMISSION OU TRANSFERT ECONOMIQUE DU DROIT** ————

Le droit de superficie est cessible ou transmissible. Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur de tout ou partie du droit de superficie. —————

Le superficiant devra être informé par acte écrit de toute cession projetée du droit de superficie par le superficiaire ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de six mois dès réception de l'avis : —————

- si le bénéficiaire n'est pas solvable ; —————

- s'il poursuit une activité contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public ;

—————
- s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte, en particulier s'il ne s'engage pas à maintenir l'activité d'exploitation du puits de pompage. —————

Si le superficiant n'autorise pas la cession, le superficiaire pourra exiger que le tribunal prévu à l'article 16 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. —————

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants ne le signent. —————

————— **14.- DROIT DE PREEMPTION LEGAL** ————

Le droit de préemption légal du superficiaire et le droit de préemption légal du superficiant ne sont pas supprimés. —————

————— **15.- CONTRIBUTIONS DIVERSES** ————

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire. —————

Le superficiaire s'engage à verser les indemnités dues en raison des modalités d'exploitation plus restrictives, conformément au bail à ferme agricole. —————

————— **16.- CLAUSE DE FOR** ————

Pour tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte les parties font élection de for exclusif de juridiction, au Tribunal civil compétent du lieu de situation de l'immeuble, objet du droit de superficie. —————

————— **17.- ANNOTATIONS ET CLAUSES SPECIALES** ————

Les clauses mentionnées sous chiffres 7, 8, 9 et 12 (retour anticipé, calcul des indemnités, redevance et retour des constructions), feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

18.- MODIFICATIONS EVENTUELLES DE LA LOI

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée : _____

- que les dispositions de droit impératif, même contraire aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; _____

- que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties. _____

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

19.- AUTRES DISPOSITIONS

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions prévues dans le Code civil font règle. _____

20.- FRAIS ET IMPOTS

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie ou avec la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par le superficiaire pour la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par la loi en la matière. _____

III.-

21.- CLOTURE ET DISPOSITIONS FINALES

La notaire soussignée est chargée de déposer le présent acte au Registre foncier dans un délai de trente jours dès aujourd'hui. _____

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

- 1.- Constitution d'un droit de superficie d'une durée de cinquante ans. —
- 2.- Immatriculation de cette servitude comme droit distinct et permanent. -
- 3.- Annotation : conditions spéciales du retour anticipé. _____
- 4.- Annotation : conditions spéciales des indemnités de retour anticipé. —
- 5.- Annotation : conditions spéciales de la redevance de superficie. —
- 6.- Annotation : conditions spéciales du retour des constructions à l'échéance du droit. _____

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à **YVERDON-LES-BAINS**, le **...** deux mil vingt-cinq. _____