

Projet du 25 juin 2024/AG  
Adapté les 19.08.24 et 08.11.2024

## PROMESSE DE CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Devant ANNE GAUSSEN RAPIT, notaire à Morges, pour le canton de  
Vaud, \_\_\_\_\_

se présentent : \_\_\_\_\_

D'une part : \_\_\_\_\_

La **COMMUNE DE HAUTEMORGES**, \_\_\_\_\_

ici représentée par Madame Marie Christine Gilliéron, syndique,  
domiciliée à \*\*, Commune de Hautemorges, et Jacky Urben, secrétaire municipal, domicilié à  
Apples, Commune de Hautemorges, lesquels engagent valablement la Commune par leur  
signature collective à deux, \_\_\_\_\_

ci-après nommée "la propriétaire du sol" ou "la superficiante". \_\_\_\_\_

Les représentants de la Commune produisent pour demeurer annexée au  
présent acte une copie certifiée conforme de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil  
communal de Hautemorges du 27 février 2020. \_\_\_\_\_

D'autre part : \_\_\_\_\_

1) **C & R GROUP S.A.**, société anonyme dont le siège est à Echichens  
(IDE : CHE-107.624.314) / ou **Marango Immo 4 SA**, société anonyme à constituer dont le siège est  
à \*\* (IDE : CHE-\*\*), \_\_\_\_\_

ici représentée par Frédéric Giannini, domicilié à Morges, administrateur  
de la société qu'il engage valablement par sa signature individuelle, conformément à l'inscription  
faite au Registre du Commerce. \_\_\_\_\_

2. Monsieur Benjamin **PITTET**, né le 18 août 1987, état civil, originaire de  
Pampigny, Commune de Hautemorges, domicilié à Pampigny, Commune de Hautemorges, Rue  
du Melley 19 lequel atteste que son numéro AVS est \*\* / ou une société du Groupe Denner. \_\_\_\_\_

ci-après nommés "les futurs superficiaires". \_\_\_\_\_

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

**A.** La Commune de Hautemorges est propriétaire du bien-fonds suivant :

Etat descriptif de l'immeuble	
Commune politique	5656 Hautemorges
Numéro d'immeuble	4176
Surface	1'938 m <sup>2</sup> , numérique
No plan:	54
Désignation de la situation	Pampigny
Couverture du sol	Bâtiment(s), 589 m <sup>2</sup>
	Accès, place privée, 669 m <sup>2</sup>
	Jardin, 680 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3323, 78 m <sup>2</sup>
	Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3115, 69 m <sup>2</sup>
	Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3322, 442 m <sup>2</sup>
	Couvert, de 43m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 3332
Estimation fiscale	91'000.00

Propriété	
Propriété individuelle	
Hautemorges la commune, Apples	

Mention		
04.09.1991 005-137427	Améliorations foncières ID.005-2001/000224	24.07.2020 010-2020/3279/0

Servitudes	
01.07.1912 005-83042	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.005-2002/004710
	en faveur de Pampigny la Commune, Pampigny

19.03.2019 010-2019/1174/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires ID.010-2019/000797
19.03.2019 010-2019/1174/0	(C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.010-2019/000798

**Charge foncière**

Aucune

**Annotation**

Aucune

**Droit de gage immobilier**

Aucun

Elle va devenir propriétaire de la parcelle suivante, en cours d'acquisition<sup>1</sup> : \_\_\_\_\_

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5656 Hautemorges
Numéro d'immeuble	4178
Surface	337 m <sup>2</sup> , numérique
No plan:	54
Désignation de la situation	Pampigny Route de L'Isle 6A Route de L'Isle 6B
Couverture du sol	Bâtiment(s), 201 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 136 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 3114a, 193 m <sup>2</sup> Habitation, N° d'assurance: 3114b Surface totale 7 m <sup>2</sup> (souterrain) Bâtiment agricole, N° d'assurance: B59, 8 m <sup>2</sup>
Estimation fiscale	

**Propriété****Mentions**

Aucun(e)

**Charges foncières**

Aucun(e)

**B.** La Commune de Hautemorges a accordé aux futurs superficiaires C & R Group SA/ou Marango Immo 4 SA la possibilité de transformer les bâtiments numéro 3322 et 3114 d'assurance-incendie (dénommé ECA dans la suite de l'acte) sur les parcelles 4176 et 4178 de Hautemorges et de construire un parking souterrain de 35 places environ sur ces biens-fonds. Les bâtiments numéros 3322 et 3114 ECA comprendront notamment un centre médical et des appartements qui seront mis en location.

La Commune de Hautemorges a également accordé à Benjamin Pittet/ou une société du Groupe Denner la possibilité de construire un bâtiment commercial sur la parcelle 4176 de Hautemorges, dans lequel sera aménagé un supermarché. \_\_\_\_\_

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : \_\_\_\_\_

La Commune de Hautemorges promet de constituer en faveur de la société C & R Group SA/ou Marango Immo 4 SA, et de Benjamin Pittet/ou une société du Groupe Denner, qui acceptent, un droit de superficie conformément aux articles 675 et 779 et suivants du Code civil suisse. Il s'exercera sur la totalité des parcelles 4176 et 4178 de Hautemorges susdésignées. \_\_\_\_\_

Les futurs superficiaires promettent d'acquérir la servitude en copropriété, dans les proportions suivantes : \_\_\_\_\_

- \*\*\* pour cent (\*\*\*/%) pour C & R Group SA/ou Marango Immo 4 SA, \_\_\_\_\_

- \*\*\* pour cent (\*\*\*/%) pour Benjamin Pittet/ou une société du Groupe

Denner. \_\_\_\_\_

Le droit de superficie est soumis aux conditions suivantes : \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> La Commune doit avoir acheté ce bien-fonds avant la signature du présent acte

### 1. Droit distinct et permanent

Ce droit de superficie personnel a le caractère de droit distinct et permanent au sens des articles 779 et suivants du Code civil suisse. Il sera immatriculé à ce titre comme immeuble au Registre foncier.

### 2. Etendue et affectation

Les futurs superficiaires pourront transformer, construire et maintenir sur les parcelles objets de la servitude de droit de superficie :

a) le bâtiment numéro 3322 ECA, qui sera entièrement transformé. Il abritera un centre médical au rez-de-chaussée et des appartements à louer aux étages.

b) le bâtiment numéro 3114 ECA, qui sera entièrement transformé et abritera des appartements à louer.

c) un parking souterrain, lequel sera construit au sous-sol de la parcelle 4176 de Hautemorges. Il comprendra environ 35<sup>2</sup> places de parc pour véhicules.

d) un bâtiment commercial distinct, qui abritera un supermarché.

Les futures constructions seront réalisées conformément au permis de construire définitif et exécutoire qui aura été délivré et devront répondre au descriptif de construction connu des comparants. Elles devront être réalisées en même temps.

Sans l'accord écrit préalable de la propriétaire, les futurs superficiaires ne sont autorisés à modifier ni les constructions, ni leur affectation.

Une zone de jardin située en-dessus du futur parking souterrain sera mise à la disposition de la Commune de Hautemorges. Elle fera l'objet d'une servitude d'usage. Aucune construction ne pourra y être érigée.

Les parts de copropriété de \*\* % chacune de la société C & R GROUP S.A. /ou Marango Immo 4 SA correspondront aux différents appartements et au centre médical qui seront aménagés dans les bâtiments numéro 3322 et 3114 ECA et à \*\*\* places de parc du futur parking souterrain.

La part de copropriété de \*\* % de Benjamin Pittet/ou une société du Groupe Denner correspondra au futur bâtiment commercial qui sera construit sur la parcelle 4176 de Hautemorges ainsi qu'à \*\*\* places de parc du futur parking souterrain.

Après la signature de l'acte de constitution de droit distinct et permanent de superficie définitif, les futurs superficiaires s'engagent à constituer une propriété par étages composée de plusieurs lots<sup>3</sup>.

Le lot numéro 1 aura pour objet tous les appartements et le centre médical qui seront aménagés dans les bâtiments numéros 3322 et 3114 ECA ainsi que les \*\*\* places de parc du futur parking souterrain qui seront attribuées aux sociétés C & R GROUP S.A./ou Marango Immo 4 SA. Il correspondra à une part de \*\*\* millièmes environ.

Le lot numéro 2 aura pour objet le futur bâtiment commercial ainsi que les \*\*\* places de parc du futur parking souterrain qui seront attribués à Benjamin Pittet/ou une société du Groupe Denner. Il correspondra à une part de \*\*\* millièmes environ.

L'ensemble des constructions seront réalisées sur la base de contrats d'entreprise générale au nom de C&R Group SA ou une de ses entités.

Les superficiaires s'engagent à commencer les travaux de rénovation et construction des bâtiments objet du droit distinct et permanent de superficie dans un délai de deux (2) ans après l'exécution du présent acte.

### 3. Durée - entrée en jouissance

Le droit de superficie est constitué pour une durée de septante (70) ans dès le jour de l'inscription de l'acte de constitution de droit distinct et permanent de superficie définitif au Registre foncier.

L'entrée en jouissance, la prise de possession et le transfert des profits et des risques auront lieu dès l'inscription de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier.

Le droit de superficie pourra être prolongé selon entente entre parties. Pour sa prolongation, les superficiaire prendront contact avec la propriétaire 5 ans au plus tard avant son extinction. A défaut, leur silence équivaldra à une renonciation de leur part à la prolongation du droit de superficie.

<sup>2</sup> A préciser

<sup>3</sup> Il est envisageable de prévoir un lot par futur appartement

#### 4. Rente

Les futurs superficiaires s'engagent à verser à la Commune de Hautemorges une redevance annuelle totale, arrêtée à

**SEPTANTE MILLE FRANCS (CHF 70'000.-),**

décomposée comme suit :

- pour la parcelle 4176 de Hautemorges, cinquante mille francs –	CHF	50'000.-
- pour la parcelle 4178 de Hautemorges, vingt mille francs –	CHF	20'000.-
Total : septante mille francs,	<u>CHF</u>	<u>70'000.-</u>

montant dont ils seront codébiteurs solidaires.

A titre interne, la redevance sera répartie entre les futurs superficiaires à hauteur de \*\* francs (CHF \*\*.-) pour la société C & R GROUP S.A./ Marango Immo4 SA et de \*\* francs (CHF \*\*\*.-) pour Benjamin Pittet/ou une société du Groupe Denner.

Cette rente sera payée la première fois dans les 30 jours qui suivront l'entrée en vigueur de l'autorisation d'habiter/d'exploiter les futurs bâtiments objet du droit distinct et permanent de superficie, puis chaque année à la même période.

Cette rente sera indexée la première fois vingt (20) ans après la constitution du droit distinct et permanent de superficie puis tous les dix (10)ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois précédant la constitution du droit distinct et permanent de superficie. Toute augmentation ou diminution de l'indice précité augmentera ou diminuera la redevance du pourcentage correspondant. La rente ne pourra cependant pas être inférieure à cinquante mille francs (CHF 50'000.-) l'an.

#### 5. Construction - entretien – obligations de la superficiaire

Les parcelles grevées du droit distinct et permanent de superficie seront mises à disposition dans leur état actuel, que les futurs superficiaires déclarent bien connaître, sans garantie de la propriétaire quant à leur constitution.

La Commune de Hautemorges certifie qu'à ce jour les parcelles 4176 et 4178 de Hautemorges ne figurent pas au cadastre des sites pollués.

Si toutefois il devait s'avérer ultérieurement qu'une pollution aujourd'hui cachée affecte le bien-fonds, alors qu'elle était déjà existante au jour de la prise de possession, les mesures d'assainissement nécessaires seront entreprises par les futurs superficiaires. La Commune de Hautemorges s'engage à supporter les frais d'assainissement, s'ils sont nécessaires.

La Commune de Hautemorges s'engage également à supporter les éventuels frais de désamiantage des bâtiments numéro 3322 et 3114 ECA.

Les parcelles 4176 et 4178 de Hautemorges sont mises à disposition avec tous ses droits, parties intégrantes et accessoires au sens du Code civil suisse, libre d'annotation et d'usufruit, intéressée aux mention et servitudes susdésignées.

Les futurs superficiaires s'engagent :

a) à louer à l'Ensemble Hospitalier de la Côte, association dont le siège est à Morges, les locaux qui seront situés au rez-de-chaussée du bâtiment numéro 3322 ECA, pour un loyer compris entre 250.-/ m2 (deux cent cinquante francs le mètre carré) pour des locaux loués bruts, et CHF 400.-/m2 (quatre cents francs le mètre carré) pour des locaux aménagés (sans les équipements médicaux spécifiques au locataire). Si d'ici la mise à l'enquête des constructions ou rénovations des bâtiments, les futurs superficiaires n'ont pas été en mesure de signer un contrat de pré-location avec un locataire à ces conditions, la Commune de Hautemorges s'engage à rechercher elle-même un futur locataire acceptant ces conditions ou à accepter le changement d'affectation des locaux en logements.

b) à maintenir en bon état d'entretien les constructions, aménagements et installations, et de les assurer conformément à l'usage pour des sommes suffisantes, y compris contre les risques de la responsabilité civile du maître de l'œuvre et du propriétaire.

c) à prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires.

d) à veiller à ce que les créances garanties par gages grevant le droit de superficie soient convenues entièrement remboursables cinq (5) ans avant l'échéance du droit.

e) à payer régulièrement et aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie.

f) à payer 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, aménagements, et installations.

g) à faire reprendre par tous successeurs juridiques les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises. \_\_\_\_\_

h) à ne pas constituer, sur leur propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. \_\_\_\_\_

i) à prendre à leur charge toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit public découlant des aménagements et constructions objet du présent droit de superficie. \_\_\_\_\_

j) à exécuter ponctuellement les obligations qu'ils doivent assumer en vertu du présent contrat. \_\_\_\_\_

Si les constructions sont complètement ou partiellement endommagées par suite d'incendie, les futurs superficiaires devront débarrasser les parcelles dans un délai utile et débiter la reconstruction dans les trois (3) ans dès l'incendie. A ce défaut, la propriétaire pourra exiger la remise en état initial des parcelles et le retour anticipé du droit de superficie. \_\_\_\_\_

#### 6. Cessibilité du droit de superficie \_\_\_\_\_

Le droit distinct et permanent de superficie sera cessible entre vifs, en totalité ou partiellement. \_\_\_\_\_

Toute cession sera subordonnée au consentement préalable de la propriétaire du sol qui ne peut la refuser que si : \_\_\_\_\_

- les obligations personnelles qui incombent aux futurs superficiaires ne sont pas reprises par l'acquéreur ; \_\_\_\_\_

- l'acquéreur n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ; \_\_\_\_\_

- l'acquéreur ne remplit pas les conditions de nationalité de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). \_\_\_\_\_

La propriétaire a l'obligation de se prononcer dans un délai de deux (2) mois dès la réception de la requête de la superficiaire faite par pli recommandé. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement de la propriétaire à la cession est présumé.

En cas de cession, les futurs superficiaires seront libérés de toute responsabilité résultant du présent contrat. \_\_\_\_\_

#### 7. Droit de préemption (article 682 alinéa 2 du Code civil suisse) \_\_\_\_\_

La propriétaire du sol a un droit de préemption légal contre tout acquéreur de tout ou partie du droit de superficie. \_\_\_\_\_

Le droit de préemption légal des futurs superficiaires est supprimé. \_\_\_\_\_

#### 8. Droit de retour \_\_\_\_\_

A l'extinction du droit de superficie et à défaut de prolongation, les constructions retourneront à la propriétaire du sol (article 779 c) du Code civil suisse), franchises de gage immobilier et de dette. \_\_\_\_\_

Une indemnité équitable déterminée par expertise neutre sera due aux futurs superficiaires, au sens de l'article 779 d) du Code civil suisse, pour autant qu'ils aient respecté toutes les obligations à leur charge mentionnées aux articles 4 et 5 ci-dessus. Si celles-ci n'ont pas été respectées, le terrain sera restitué à la propriétaire sans indemnité et libre de toute construction, sauf convention contraire convenue à l'extinction du droit de superficie. \_\_\_\_\_

Il est précisé que les équipements spécifiques aux exploitants (centre médical et supermarché) ne seront pas repris par la Commune de Hautemorges à l'échéance du droit. \_\_\_\_\_

#### 9. Droit de retour anticipé \_\_\_\_\_

La propriétaire du sol aura la possibilité, moyennant un délai d'avertissement préalable de trois (3) ans, de provoquer le retour anticipé du terrain, en dénonçant le droit de superficie et en exigeant sa radiation au Registre foncier, si l'une des conditions suivantes est remplie : \_\_\_\_\_

a) les futurs superficiaires excèdent gravement leur droit réel, \_\_\_\_\_

ou \_\_\_\_\_

b) en cas de violation grave par les futurs superficiaires des engagements et obligations contractuels assumés par eux en vertu des dispositions de la présente convention.

Dans les éventualités prévues ci-dessus, une indemnité équitable sera due aux futurs superficiaires par la propriétaire pour la reprise de la construction. Cette indemnité sera déterminée par expertise externe. La faute des futurs superficiaires pourra justifier la réduction de l'indemnité. \_\_\_\_\_

#### 10. Paiement de l'indemnité

A l'extinction du droit de superficie ou lors du retour anticipé, l'indemnité de retour ne peut être versée aux superficiaires qu'après l'accord des éventuels créanciers gagistes (voir article 779 d) alinéa 1 du Code civil suisse).

#### 10. Charges publiques

Toute contribution (impôts, taxes, primes d'assurance-incendie, et caetera), qui se rapporte au présent droit de superficie ou aux constructions des futurs superficiaires, est à la charge de ceux-ci. Les futurs superficiaires assumeront aussi toutes les autres obligations, de caractère public ou privé, qui pourraient naître en relation avec leur immeuble.

#### 11. Assurances - Responsabilité civile

En plus de l'assurance-incendie des bâtiments, qui est obligatoire, les futurs superficiaires s'obligent à conclure toutes les assurances nécessaires à la couverture des risques qui leur incombent.

Les futurs superficiaires assumeront toute responsabilité civile à l'égard de la propriétaire ou d'un tiers pour tout dommage qui pourrait naître de l'existence ou de l'exploitation des bâtiments ou des installations sur les parcelles objets du droit de superficie.

Si la propriétaire doit assumer des coûts en relation avec les constructions des futurs superficiaires, elle peut les contre-facturer aux futurs superficiaires.

#### 12. Conditions d'exécution

Pour pouvoir exécuter le présent acte, et signer l'acte constitutif définitif de droit distinct et permanent de superficie, les bénéficiaires doivent obtenir le permis de transformer et construire, définitif et exécutoire, les bâtiments et le parking qui feront l'objet du droit distinct et permanent de superficie, décrits à l'article 2 ci-dessus, avec les deux (2) conditions suivantes :

- le maintien de la surface à bâtir actuelle des bâtiments numéros 3322 et 3114 ECA,

- une dérogation permettant la construction du futur bâtiment commercial qui comprendra le supermarché en limite de propriété.

Les futurs superficiaires s'engagent à consulter la Municipalité de Hautemorges pour chaque phase importante du projet de construction (avant-projet et projet) avant la mise à l'enquête publique.

Les futurs superficiaires s'engagent à soumettre à la Municipalité le dossier de mise à l'enquête publique dans un délai de six mois à partir de la signature de la promesse de constitution de droit distinct et permanent.

Les futurs superficiaires s'engagent à déposer le dossier de mise à l'enquête auprès de la Commune dans un délai de six (6) mois après la signature du présent acte.

De leur côté, les représentants de la Commune de Hautemorges s'engagent à mettre tout en œuvre afin que ce projet de construction puisse se réaliser.

Il est précisé que tous les frais d'architecte, de mise à l'enquête et de permis de construire seront supportés par les futurs superficiaires.

La réalisation de cette condition est réservée.

#### 13. Délai d'exécution

L'acte de constitution du droit distinct et permanent de superficie définitif sera instrumenté par les soins du notaire soussigné ou son successeur dans les 60 jours qui suivront la réalisation de la condition mentionnée sous chiffre 12 ci-dessus, moyennant avertissement écrit préalable de 30 jours.

Au cas où, contre toute attente, cette condition n'était pas remplie d'ici au \*\*\*\*, tous délais de recours échus, le présent acte sera considéré comme caduc et les parties déliées de tout engagement quelconque l'une vis-à-vis de l'autre, sans se devoir d'indemnité ni d'une part ni de l'autre. Les frais du présent acte, ainsi que les frais de géomètre et taxes seront alors supportés par la Commune de Hautemorges.

Toutefois, les comparants auront la possibilité de prolonger l'échéance du présent acte selon entente entre eux.

#### 14. Irrévocabilité

Sous réserve de la réalisation de la condition mentionnée sous chiffre 12 ci-dessus, la présente promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie est ferme et irrévocable, chacune des parties prenant l'engagement définitif de l'exécuter, sans pouvoir se délier de ses obligations même en payant un dédit.

15. Exécution

L'exécution du présent acte aura lieu par la signature de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie.

16. Cessibilité et désignation de nommable

La présente promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie est stipulée cessible.<sup>4</sup>

17. Lex Koller

La société Marango Immo4 SA a remis au notaire soussigné tous les documents lui permettant de certifier que des personnes suisses ou au bénéfice d'un permis C ou B UE/AELE domiciliées en Suisse :

- détiennent la totalité du capital-actions,
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour

cent (70%),

- constituent la totalité des membres du conseil d'administration.

De ce fait, ladite société n'est pas soumise aux dispositions de la Lex Koller, loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

En outre, les représentants de la société Marango Immo4 SA déclarent que leur société n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger.

b) La société C & R GROUP S.A./ou Marango Immo 4 SA a remis au notaire soussigné tous les documents lui permettant de certifier que des personnes suisses ou au bénéfice d'un permis C ou B UE/AELE domiciliées en Suisse :

- détiennent la totalité du capital-actions,
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour

cent (70%),

- constituent la totalité des membres du conseil d'administration.

De ce fait, ladite société n'est pas soumise aux dispositions de la Lex Koller, loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

En outre, les représentants de la société C & R GROUP S.A./ou Marango Immo 4 SA déclarent que leur société n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger.

*Si Une société du groupe Denner achète à la place de Benjamin Pittet, la même attestation devra être faite.*

18. Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les parties conviennent :

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues ci-avant seront immédiatement applicables à leurs rapports ; les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. Si la ou les modifications entraînent un dommage au détriment de l'un des comparants, les cocontractants devront l'en indemniser équitablement ;

b) que les dispositions du droit dispositif ne s'appliqueront qu'avec l'accord des deux parties.

19. Tribunal arbitral

Les parties soumettront à un tribunal arbitral de trois membres tout litige dans l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, et notamment concernant le calcul des indemnités dont il est question ci-dessus.

Chacune des parties désignera un membre du tribunal, le troisième étant désigné par les deux membres choisis. Pour le surplus, les articles 353 et suivants du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 s'appliqueront.

20. Frais

Les frais liés au présent acte, ainsi que les frais de géomètre, taxes, mensuration, bornage, émoluments du Registre, ainsi que les droits de mutation, seront à la charge des futurs superficiaires.

Lors de l'exécution du présent acte, ces derniers verseront une provision au notaire soussigné, afin de garantir le paiement de ces frais et du droit de mutation, ce conformément aux dispositions de la loi sur les droits de mutation.

<sup>4</sup> La désignation de nommable a été supprimée

**DONT ACTE,** \_\_\_\_\_  
lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, en approuvent le contenu, puis le signent avec l'officier public, à **MORGES, LE \*\* DEUX MILLE VINGT-QUATRE.** \_\_\_\_\_

*A régler séparément au présent acte :*

*Un éventuel empiètement sur la parcelle 4175 de Hautemorges (Propriété de M. François Pittet), si le futur bâtiment commercial comprenant le supermarché empiète sur ce bien-fonds*