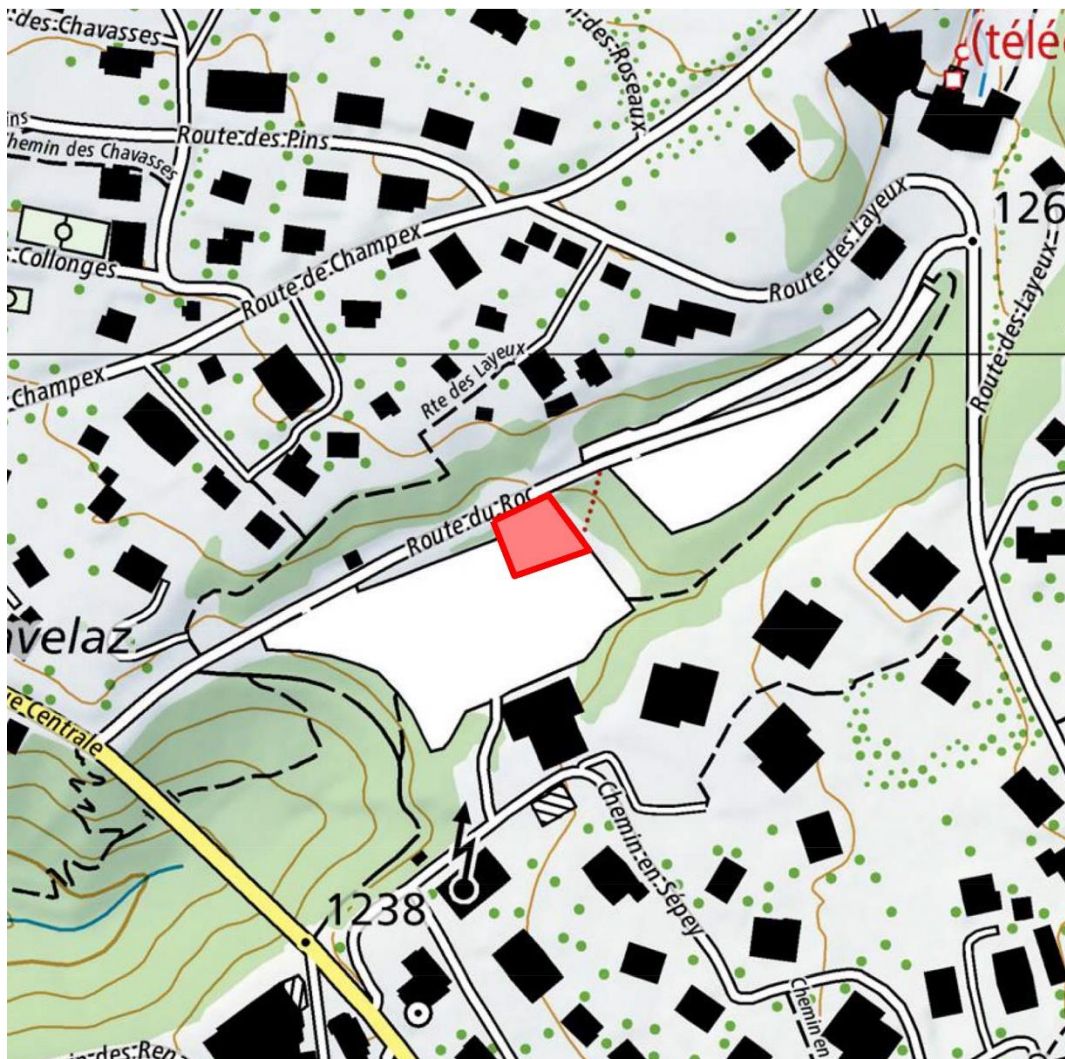




PREAVIS MUNICIPAL n° 2024/06

**VILLARS - Réalisation du projet de chauffage à distance
Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur
la parcelle communale n° 1773, au lieu-dit « Place du
Rendez-vous » en faveur de Romande Energie SA**



Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Introduction

Dans le cadre de la stratégie énergétique cantonale et fédérale, le but du présent préavis consiste à valider le principe d'une collaboration avec Romande Energie SA afin de déployer un chauffage à distance (ci-après : CAD) dans le centre de Villars.

2. Contexte

Le 21 mai 2017, le peuple suisse a accepté la Loi révisée sur l'énergie. Celle-ci tend à réduire la consommation d'énergie, à améliorer l'efficacité énergétique et à promouvoir les énergies renouvelables. Le 18 juin 2023, les citoyens ont voté sur la Loi fédérale sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique. Des évolutions de la Loi fédérale sur l'énergie ainsi que de la législation cantonale sont d'ores et déjà en gestation.

Dans ce contexte, la Municipalité, accompagnée par sa Commission de développement durable (ci-après : CDD), a depuis longtemps réfléchi à des processus d'énergies alternatives face à celles dites « fossiles ».

En 2012, un concept énergétique avait été établi par le bureau Bio-Eco Sàrl en collaboration avec M. Jean-Marc MATHYS, garde forestier. Les conclusions mentionnaient que les priorités étaient à mettre sur les bâtiments et infrastructures communales. On y lisait également que la part de chaleur produite cette année-là, à partir de ressources renouvelables par rapport au potentiel, était de 4 %. On y esquissait des objectifs :

- à long terme (2050) : utiliser le 100 % du potentiel d'énergies renouvelables « chaleur » disponibles sur le territoire communal,
- à moyen terme (2020) : utiliser le 50 % du potentiel d'énergies renouvelables « chaleur » disponibles sur le territoire communal.

En 2015, dans le cadre d'un travail de diplôme pour un « Certificate of Advanced Studies », un concept énergétique territorial concernant le plateau de Villars avait été établi par un collaborateur du bureau RWB SA, accompagné par M. Jean-Christophe MOREX, Ingénieur communal. On y lisait : « Le cas de Villars-sur-Ollon démontre que des actions sont possibles dans le but d'augmenter son efficacité énergétique et donc de diminuer sa dépendance au pétrole en développant des zones dévolues aux énergies renouvelables valorisées au travers de réseaux à distance tant au bois qu'à l'aide de la géothermie. »

En 2021, le bureau RWB a réalisé un Plan directeur communal des énergies (PDCEn), document essentiel pour justifier l'étude d'un CAD sur le plateau de Villars.

Ce rapport, publié en mars 2022, résume les grandes lignes en quelques points :

- favoriser et développer les réseaux de chauffage à distance dans les zones denses,
- via ces réseaux, valorisation du potentiel local de bois-énergie, de géothermie profonde et de chaleur de la nappe ainsi que l'incinération des déchets,
- dans les zones à faible densité, encourager les pompes à chaleur,
- utilisation du solaire photovoltaïque pour couvrir les besoins croissants en électricité,

- larges mesures de sobriété et d'efficacité pour réduire la consommation du parc immobilier.

En 2022, le Canton de Vaud a massivement communiqué auprès des Communes afin qu'elles réalisent un Plan énergie et climat communal (ci-après : PECC). Il s'agit d'un programme de soutien qui actualise et élargit le Concept énergétique des communes vaudoises, lancé en 2009. Il découle de la mesure stratégique n° 27 « Accompagnement des Communes » du Plan climat vaudois et propose aux Communes un appui technique et financier pour les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre de plans climats communaux.

Toutefois, la Municipalité et la CDD ont décidé de ne pas commander une telle étude mais de reprendre les 22 fiches actions du PECC suggérées par le Canton afin de mettre en évidence ce qui a déjà été réalisé sur le territoire. Ce travail a été effectué entre 2022 et 2023 en interne dans le cadre de la CDD.

Les pistes principales qui sont ressorties des réflexions menant à l'établissement du présent préavis consistent à mettre en avant et utiliser les énergies renouvelables, thème repris dans toutes les études citées ci-dessus.

3. Historique

En juin 2020, sur la base des zones retenues allant géographiquement de la piscine de Villars à Rochegrises, des contacts ont été pris avec Groupe E Celsius, Holdigaz SA et Romande Energie SA afin d'évaluer des concepts. Ces 3 entreprises ont présenté une étude de faisabilité. SATOM SA avait également été abordée. Cependant, cette dernière se concentrera uniquement sur le bas de la Commune car le développement du thermo-réseau est déjà fort complexe. Ce projet a été mis en pause dans l'attente du PDCEn cité ci-dessus, étude qui a été réalisée en 2021 et validée par l'Exécutif en avril 2022. C'est à cette date que le mandat pour le CAD de Villars a été confié à Romande Energie SA, essentiellement motivé par le sérieux de son étude de faisabilité, entreprise qui a déjà une longue expérience dans ce domaine.

4. Le projet

Bien que le projet à proprement parlé ne fasse pas l'objet du présent préavis, il semble indispensable de le mentionner ici afin que l'Organe délibérant soit informé au mieux de ce qui découlera de l'acceptation de ce préavis.

Le projet est composé de 2 parties principales :

- la centrale de production de chaleur,
- le réseau.

Concernant la centrale, celle-ci est prévue à la Place du Rendez-vous, sur sa partie inférieure, dans le coin Nord, où se trouvait anciennement la déchetterie. Le projet prévoit de l'enterrer le plus possible dans le talus ce qui aurait 2 avantages :

- perdre le moins de places de parc possible,
- permettre une livraison du bois par la Route du Roc et de bénéficier d'une alimentation gravitaire.

Des contacts ont été engagés avec le Service cantonal des forêts afin d'examiner la faisabilité du projet. La bande boisée séparant les deux niveaux de la place étant en forêt, il est impossible de construire le bâtiment dans ce talus. Cependant, celle située entre la Route du Roc et la place inférieure n'étant pas considérée comme de la forêt à proprement parler, aucune procédure de déboisement ne serait nécessaire pour une implantation à cet endroit.

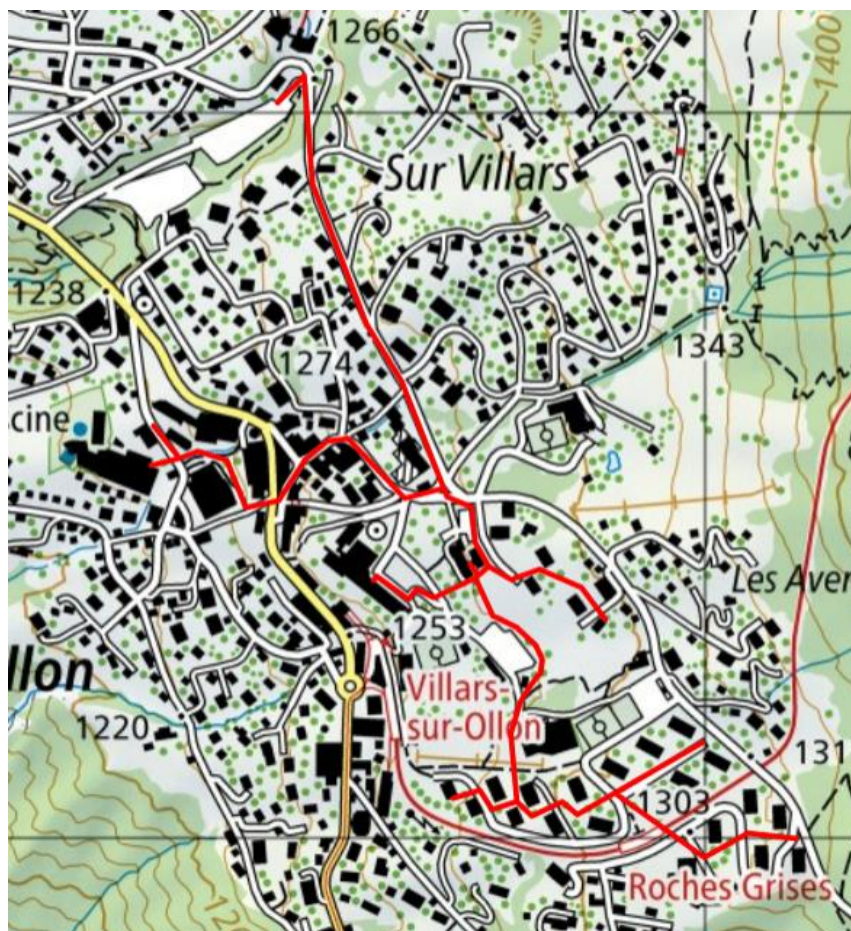
Il est prévu de déployer le réseau par étape. La première (déjà réalisée) étant de relier le Victoria Hôtel & Résidence Villars, le Villars Lodge et le Villars Palace. Ainsi, pour l'instant, l'alimentation se fait par une centrale provisoire à plaquettes et à pellets située à l'extrémité du parking du Villars Palace, sous le Collège d'En Haut.

La seconde étape consistera à rejoindre la première en direction de la centrale définitive de la Place du Rendez-vous en longeant la Route des Layeux. Elle comprendra également le quartier de Rochegrises situé au Nord des voies du BVB et les bâtiments situés à l'aval de la Route du Col de la Croix jusqu'à la Trottinette.

La troisième phase permettra d'atteindre le centre du village et d'arriver ensuite jusqu'au site de la patinoire et piscine.

Enfin, la quatrième étape prévoit de raccorder les bâtiments de Rochegrises situés au Sud des voies du BVB dans le quartier du Royalp.

Il est également prévu d'étendre le réseau en passant par la gare puis en direction d'Arveyes, probablement jusqu'au Bristol. Cette étape dépendra essentiellement des travaux des TPC SA relatifs à la refonte de la gare de Villars.



Le projet tel que développé actuellement nécessitera, à terme, une quantité de bois correspondant à 13 GWh/an d'ici 2035. Elle n'inclut pas l'extension passant par la gare mentionnée plus haut qui demanderait 2.5 GWh/an de bois supplémentaire. Selon le plan de gestion des forêts communales, celles du territoire de la Commune d'Ollon seraient à même de fournir 90 % du bois nécessaire au réseau thermique sans l'extension sous la gare. Le complément de bois énergie pourra, le cas échéant, être acheminé par des fournisseurs voisins. Romande Energie a des partenaires locaux dans le Chablais pouvant compléter la demande en bois énergie en cas de fort développement du CAD.

5. Le droit de superficie

Le projet d'acte étant annexé au présent préavis, il n'est volontairement pas repris ici en détail. Cependant, il est bon de rappeler que l'établissement de ce document a fait l'objet de multiples séances de travail avec Romande Energie SA mais également à l'interne. Il a été rédigé par Me François BIANCHI, notaire à Villars-sur-Ollon.

Le droit de superficie est établi pour une durée de 50 ans. Le bénéficiaire est Romande Energie SA. L'assiette de la servitude s'exercera sur une surface de 728 m² représentant la future parcelle 15'220 selon le plan dressé par le géomètre Jacques BONVIN à Auliens.

6. Ressources bois

Le bois est l'une des matières premières renouvelables et, de surcroît, de proximité sur la Commune d'Ollon. Cette ressource fait également partie d'une économie locale et régionale.

En Suisse, depuis plus de 100 ans, les propriétaires forestiers ne peuvent couper plus que ce que la forêt produit annuellement. Cela sous-entend que nous ne pouvons pas appauvrir notre capital bois et percevoir uniquement les intérêts. A noter que, pour les parcelles communales, sur la dernière période de notre plan de gestion, l'entier de la possibilité (les intérêts) n'a pas été prélevé.

A la lecture du présent préavis, la révision du plan de gestion des forêts communales touche à sa fin. Même si celui-ci n'est pas encore ratifié par le Conseil d'Etat vaudois, la Commune connaît l'accroissement de ses forêts et la projection pour les prochaines années. C'est de manière sereine que le Service forestier pourra fournir le bois qui servira à alimenter le chauffage à distance.

Dans le milieu forestier, il est souhaité que l'utilisation du bois s'effectue en cascade, c'est-à-dire qu'en premier lieu elle soit dévolue aux constructions puis, par effet domino, aux produits composés comme la laine de bois, la cellulose, etc. et, en toute fin de processus, pour produire de l'énergie.

C'est dans cet état d'esprit que la Municipalité a œuvré pour ce futur approvisionnement. Des analyses sur le potentiel du bois ont été réalisées par le garde forestier puis par un bureau spécialisé afin de s'assurer de sa bonne utilisation au bon endroit.

Pour les forêts sises sur le territoire communal, ce chauffage est une opportunité importante pour permettre de :

- valoriser les sous-produits de certains types de travaux forestiers, qui, aujourd'hui, doivent être parfois financés pour être évacués, à l'image des travaux d'entretien des boisés sur les alpages, des coupes en bordure de routes ou à l'arrivée de lignes

de câbles-grues. Le fait de pouvoir en retirer un revenu devrait permettre de pérenniser ces travaux,

- permettre une optimisation ou la réalisation d'objectifs sylvicoles comme :
 - o la mise en place de mesures dans les massifs sujets aux incendies et pour lesquels il est préférable de sortir les rémanents (déchets de coupes),
 - o les entretiens des boisés tels que les bords de routes sous forme de taillis, les lisières, les selves de châtaigniers ou encore certains secteurs forestiers en faveur d'une espèce demandant un nettoyage plus fin des branches et troncs,
 - o les forêts protectrices qui nécessitent une reprise hâtive de la végétation afin de permettre à cette fonction (protection avalanches, glissements de terrain, etc..) d'être rapidement efficace,
 - o améliorer les résultats financiers de certaines exploitations voire d'en permettre la réalisation sur ces parcelles privées.

La Commune ne fournira que la quantité légalement possible. Aucun appauvrissement de nos forêts ne sera réalisé par suite d'une surexploitation. Ce sont vraiment les sous-produits qui seront engagés dans cette installation.

Ci-dessous le tableau de synthèse ressorti de l'étude d'Enviro- bois concernant le potentiel de fourniture :

Tableau 7 : quantités de plaquettes que la commune d'Ollon pourrait produire selon leur type, avec leur potentiel énergétique lié (*Vade mecum, Energie-bois Suisse, 2008*). Les potentiels d'allocation/réallocation d'assortiments ne sont pas considérés ici.

	Bois plein [m3]	Plaquettes [m3 pl.]	Contenu éner. [kWh/m3 pl.]	Energie [MWh]
Parcelles communales	1270	3175		
Plaquettes sèches (feuillus)		3175	1000	3175
Plaquettes humides (mixtes)		0	770	0
Plaquettes rémanents (mixtes)		1058	500	529
Plaquettes pâturages (résineux)		875	550	481
Plaquettes espaces verts (mixtes)		750	770	578
Total 1		5858		4763
Parcelles privées	1345	3363		
Plaquettes sèches (mixtes)		2825	900	2543
Plaquettes humides (mixtes)		538	770	414
Plaquettes rémanents (mixtes)		720	500	360
Total 2		4083		3316
Parcelles cantonales	1600	4000		
Plaquettes sèches (mixtes)		0	900	0
Plaquettes humides (mixtes)		4000	770	3080
Plaquettes rémanents (mixtes)		1050	500	525
Total 3		5050		3605
Total global	4215	14990		11684

Ce qui correspond au développement du CAD envisagé par Romande Energie SA jusqu'en 2035 (13 Gwh par an).

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 14 juin 2024

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2024/06,
- ayant entendu le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

d'**AUTORISER**, en faveur de Romande Energie SA, la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de **cinquante ans** sur la parcelle 1773 propriété de la Commune d'Ollon.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

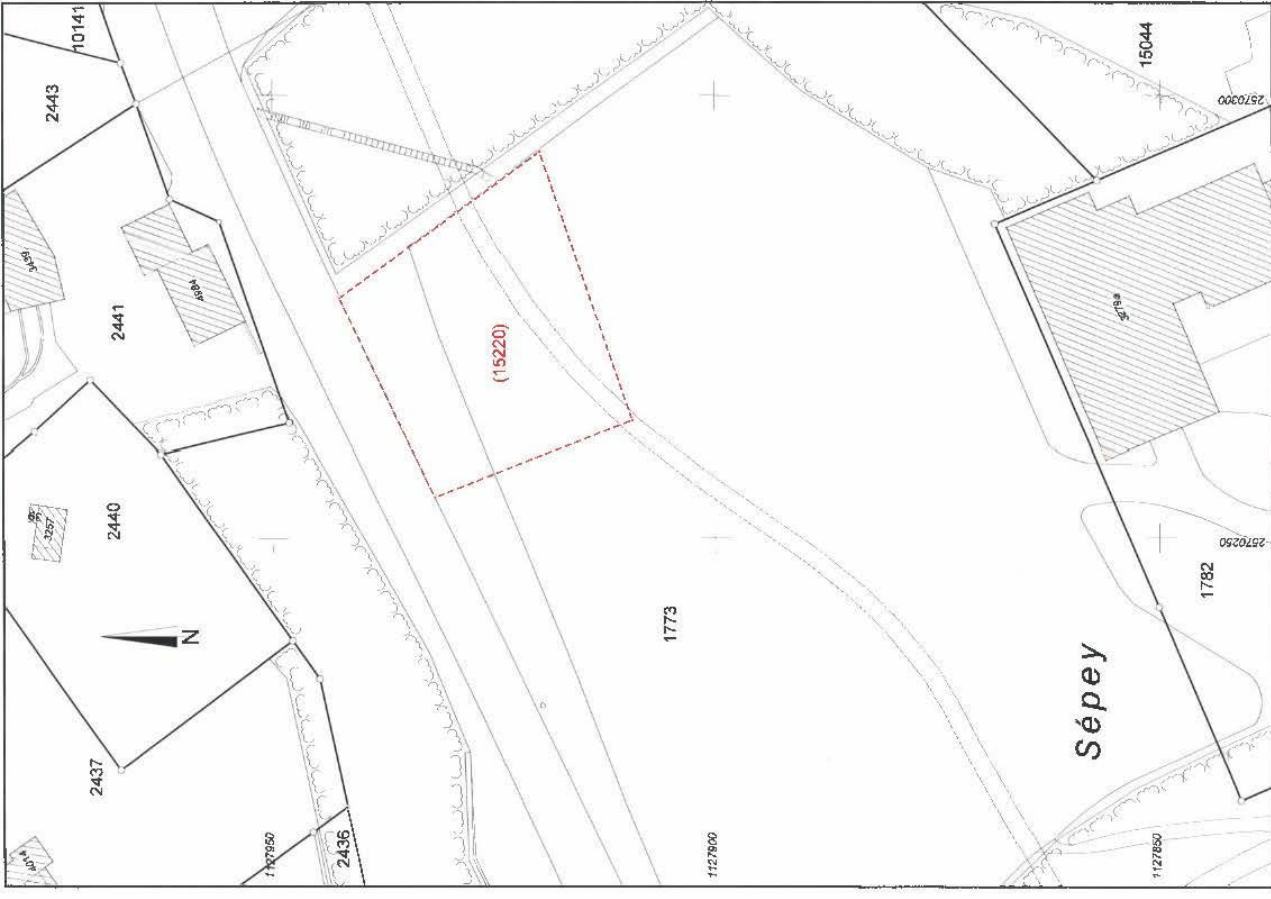
 Le Syndic : P. Turrian		 Le Secrétaire Ph. Amevet
--	--	---

Annexes :

- Plan dressé pour constitution du DDP
- Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Délégués municipaux : Patrick TURRIAN, Syndic
Caroline GANZ de MEYER et Philippe PASTOR, membres du Comité de pilotage

Ollon, le 7 mai 2024 / JCM



CANTON DE VAUD
COMMUNE D'OLLON
Feuille : 517
Echelle : 1/500



Bureau de géométrie officielle
1867 Ollon

PLAN DE MUTATION

Dossier n° 4351-1-GD

Ollon, le 14 février 2024

L'ingénieur géomètre breveté :
Jacques Bonvin

N° Conve/Ce : 9-24-192571
Mensuration numérique
Coordonnées : 2570280 / 1127930

Remarque :
Source : Géométries Etat de Vaud

**PLAN DRESSE POUR CONSTITUTION DU DDP (15220)
SUR LA PARCELLE N° 1773**

MUTATION AVEC MATERIALISATION DIFFEREE

Eléments nouveaux



ECOENTREPRISE
IDENTIFICATION
DES PROPRIETAIRES

CHEMIN DES COMBES 4, SIMBA HILLS, 1867 OLLON
Téléphone : 024465.51.80 - Mobile : 079604.94.41 - Courriel : orcal@bluewin.ch

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE

Devant **François Bianchi**, notaire à Villars-sur-Ollon, pour le Canton de Vaud, _____

Se présentent : _____

D'une part, _____

au nom de **la Commune d'Ollon**, _____

son Syndic, Patrick Turrian, domicilié à Chesières et son Secrétaire municipal, Philippe Amevet, domicilié à Collombey-Muraz, lesquels agissent en vertu d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal du ... ci-annexé, _____

Ci-après nommé : « le superficiel ». _____

D'autre part, _____

au nom de la société anonyme **Romande Energie SA** (CHE-105.952.948) dont le siège est à Morges, _____

... domicilié à ... et ... domicilié à ... lesquels attestent l'engager valablement par leur signature collective à deux et ainsi que cela ressort des inscriptions prises auprès du Registre du Commerce du Canton de Vaud, _____

Ci-après nommé : « le superficiaire ». _____

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

La Commune d'Ollon est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5409 Ollon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1773
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH833677571955
Surface	29'519 m ² , numérique
Mutation	24.12.1998 001-1998/4658/0 Division de bien-fonds 15.11.2006 001-2006/4946/0 Expropriation - 369 m ² à DP; - 13m ² à p. 3770 08.03.2010 001-2010/963/0 Démolition 10.09.2021 018-2021/10600/0 Mensuration
Autre(s) plan(s):	517
No plan:	527
Désignation de la situation	Sépey
Couverture du sol	Bâtiment(s), 16 m ² Accès, place privée, 11'919 m ² Forêt, 12'920 m ² Jardin, 1'876 m ² Route, chemin, 2'723 m ² Trottoir, place piétonnière, 65 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N°

d'assurance: 5183
 Surface totale 10 m²
 (souterrain)
 Habitation avec
 affectation mixte, N°
 d'assurance: 3098a, 0 m²
 Surface totale 373 m²
 (sur plusieurs
 immeubles)
 Bâtiment, N°
 d'assurance: B166, 5 m²
 Surface totale 27 m²
 (sur plusieurs
 immeubles)
 Bâtiment, N°
 d'assurance: B167, 11 m²

Observations MO
 Observations RF
 Feuillet de dépendance
 Estimation fiscale 0.00 1997

Propriété

Propriété individuelle
 Ollon la Commune, Ollon,

Mentions

03.03.2016 018-2016/1463/0 Mensuration en cours ID.018-2016/000865

Servitudes

21.02.1911 001-231675 (C) Passage à pied et à char ID.001-1999/023086
 19.04.1962 001-205102 (C) DDP Superficie ID.001-1999/016829
 18.05.1976 001-261242 (C) Passage souterrain de ruisseau public ID.001-1999/020550
 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne
 05.12.1991 001-339964 (C) Passage à pied et pour tous véhicules lourds ID.001-1999/020694
 19.09.2001 001-2001/3123/0 (C) Superficie ID.001-2001/000750
 en faveur de Société du Gaz de la Plaine du Rhône SA, Aigle (IDE: CHE-105.737.634)
 19.09.2001 001-2001/3123/0 (C) Canalisation(s) de gaz ID.001-2001/000751
 en faveur de Société du Gaz de la Plaine du Rhône SA, Aigle (IDE: CHE-105.737.634)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Restrictions légales

Certaines restrictions à la propriété foncière, de droit public ou privé ne sont pas mentionnées au Registre foncier. _____

Le superficiaire déclare s'être suffisamment renseigné auprès des autorités compétentes sur les règles applicables à l'immeuble objet des présentes et aux immeubles voisins. _____

Projet de construction _____

Le superficiaire a l'intention de construire sur la parcelle 1773 de la Commune d'Ollon ci-dessus désignée une centrale de production de chaleur (chauffage à distance et production d'électricité). Cette centrale n'est pas limitée en termes de puissance. Romande Energie SA dispose également de la possibilité de réaliser tout accessoire utile à la centrale, ainsi que tout bâtiment et annexe servant à la bonne exploitation de la dite centrale et ses accessoires (chaudières bois, chaudière gaz, fond mouvant, électrofiltres, cheminées, moteur thermique, condenseur etc...). Ce bâtiment comprendra notamment un local de pilotage et des WC/douche. _____

Afin que cette construction, propriété du superficiaire, ne soit pas incorporée au terrain appartenant à la Commune d'Ollon les comparants ont convenu de constituer une servitude de superficie en faveur du superficiaire. _____

Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent. _____

Cela exposé, les comparants sont convenus de ce qui suit : _____

II. CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

La Commune d'Ollon, par l'organe de ses représentants, constitue en faveur de **Romande Energie SA** qui, par l'organe de ses représentants, accepte, une servitude personnelle de : _____

DROIT DE SUPERFICIE

conformément aux articles 675 et 779 à 779I du Code civil. _____

Fonds servant : parcelle 1773 de la Commune d'Ollon susdésignée. _____

Bénéficiaire : Romande Energie SA (CHE-105.952.948), dont le siège est à Morges,

Assiette de la servitude : La servitude s'exercera sur une surface de 728 mètres carrés représentant la parcelle 15220 d'Ollon sur le plan et tableau de mutation datés du 14 février 2024, dressés par le géomètre Jacques Bonvin, légalisés et ci-annexés, dont les comparants ont pris connaissance par le notaire et qu'ils ont approuvés et signés. _____

III. IMMATRICULATION DU DROIT AU REGISTRE FONCIER

Le droit de superficie ayant les caractéristiques d'un droit distinct et permanent, les comparants requièrent l'immatriculation de la servitude ci-dessus constituée comme immeuble au Registre foncier. _____

Cet immeuble aura la désignation suivante : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique

5409 Ollon

Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	(15220)
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	
Surface	728 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	517
No plan:	
Désignation de la situation	Sépey
Couverture du sol	Accès, place privée, 517 m ² Jardin, 211 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucun
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	A estimer

IV. CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

Le présent droit de superficie est convenu aux conditions suivantes : _____

1. Durée du droit _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 50 ans dès l'inscription de la servitude au Registre foncier. Il sera immatriculé pour cette durée au Registre foncier. _____

Il sera reconduit tacitement de 5 ans en 5 ans à l'échéance de ce délai sauf résiliation, par l'une autre des parties, moyennant un préavis de deux ans avant l'échéance. Les parties devront alors requérir la prolongation de l'immatriculation du droit distinct et permanent pour une durée de 5 ans. La prolongation devra être inscrite avant l'échéance. _____

La durée maximale du droit est de 100 ans dès l'inscription du droit de superficie au Registre foncier. Il s'éteindra définitivement à cette échéance et sera par conséquent automatiquement radié au Registre foncier. _____

2.- Constructions et aménagements autorisés _____

Le droit de superficie confère au superficiaire le droit de construire et de maintenir, sur le terrain objet du présent droit de superficie, une centrale de production de chaleur (chauffage à distance et production d'électricité). Cette centrale n'est pas limitée en termes de puissance. Romande Energie SA dispose également de la possibilité de réaliser tout accessoire utile à la centrale, ainsi que tout bâtiment et annexe servant à la bonne exploitation de la dite centrale et ses accessoires (chaudières bois, chaudière gaz, fond mouvant. électrofiltres, cheminées, moteur thermique, condenseur etc...). Ce bâtiment comprendra notamment un local de pilotage et des WC/douche. _____

Le superficiaire dispose d'un droit de regard sur l'expression architecturale du bâtiment. Il devra toutefois prendre à sa charge les éventuels surcoûts liés à ses demandes particulières. _____

Le superficiaire pourra aménager à son gré la surface environnante grevée par le droit de superficie (place et accès). _____

3.- Aménagements extérieurs – infrastructures – accès _____

Le superficiaire devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc, aménagements de zones vertes, et caetera). _____

Le superficiaire atteste toutefois que le terrain objet du droit sera équipé est apte à recevoir une centrale de chauffe et ses accessoires du type de celle envisagée. ____

4.- Obligations du superficiaire _____

Le superficiaire s'engage à : _____

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, sous réserve de l'accord express du superficiaire et des autorisations communales et/ou cantonales nécessaires ; ____
- b) entretenir convenablement le bâtiment, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; _____
- c) disposer d'une couverture d'assurance suffisante en matière de responsabilité civile ainsi que pour les autres risques usuels ; _____
- d) prendre à sa charge toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit public découlant des constructions et aménagements objet du présent droit de superficie ; _____
- e) payer aux termes prescrits, les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; ____
- f) acquitter les contributions publiques éventuelles, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférant au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- g) soumettre l'éventuelle location du droit de superficie aux mêmes conditions que le présent droit de superficie ; le superficiaire s'engage en particulier à ne pas mettre en location le droit de superficie pour une durée supérieure à celle du droit de superficie ; _____
- h) faire reprendre par tout cessionnaire ou successeur juridique les obligations personnelles, non annotées au registre foncier, qui lui incombent en vertu du

présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie; _____

i) respecter toutes les obligations lui incombant en vertu du présent contrat et les exécuter ponctuellement ; _____

j) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, un droit de superficie à titre secondaire. _____

5.- Coût de construction et impenses d'amélioration _____

En vue de déterminer l'indemnité pouvant être due au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès leur achèvement, le coût réel des travaux de construction du bâtiment ainsi que celui des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement. _____

Sous réserve des règles de droit public, tous travaux faisant l'objet d'impenses d'amélioration ne devront être soumis à autorisation du superficiant que durant la période de 5 ans précédant l'échéance du délai de 50 ans représentant la durée initiale du droit et durant les périodes de reconduction (de 5 ans en 5 ans). Par impenses d'amélioration, il faut entendre toutes dépenses source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. _____

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration, étant précisé que, dans ce contexte, les comparants conviennent de considérer la centrale et ses accessoires (en particulier chaudières bois, chaudière gaz, fond mouvant. électrofiltres, cheminées, moteur thermique, condenseur etc...) comme étant des installations immobilières. _____

6.- Expropriation pour cause d'intérêt public _____

Le superficiant s'engage à ne pas procéder à une demande d'expropriation durant la durée du droit. _____

7.- Retour anticipé de la construction _____

Si le superficiaire excède son droit ou viole gravement ses obligations contractuelles, notamment celles prévues au chiffre 4 ci-dessus, le superficiant pourra conformément à l'article 779f du Code civil provoquer le retour anticipé du droit de superficie en demandant son transfert à son nom avec tous les droits et charges qui lui sont attachés. Préalablement à l'exercice du droit de retour, le superficiaire sera

dûment mis en demeure d'exécuter ses obligations. La mise en demeure sera d'au minimum 60 jours. _____

En cas de retour anticipé du droit de superficie, toutes les constructions et installations qui en font partie intégrante deviendront la propriété du superficiaire, à l'exclusion des biens mobiliers. _____

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra, en vertu de l'article 779g du Code civil, verser au superficiaire une indemnité équitable pour les constructions et leurs parties intégrantes, la faute du superficiaire pouvant justifier la réduction de l'indemnité. ____

Cette indemnité sera fixée par un expert nommé d'entente entre les deux parties sur la base des critères retenus à l'alinéa suivant du présent article. A défaut d'entente, la valeur de l'indemnité sera déterminée par les tribunaux ordinaires, toujours sur la base des critères retenus à l'alinéa suivant du présent article. _____

L'indemnité devra correspondre à la valeur non amortie de l'installation (avec ses différentes impenses, améliorations et travaux à plus-value) diminuée d'un amortissement de : _____

- deux pour cent par année pour les constructions de génie civil ; _____
- quatre pour cent par année pour les installations internes de production de chauffage (chaudières, installations hydrauliques). _____

8.- Retour de la construction à l'expiration du droit _____

Si le droit de superficie n'est pas prolongé à son expiration, le superficiaire deviendra propriétaire de toutes les constructions et autres aménagements construits sur le terrain grevé conformément à l'article 779c du Code civil. La servitude sera radiée au Registre foncier. _____

En contrepartie, le superficiaire versera au superficiaire une indemnité correspondant au coût de la construction du bâtiment et des installations internes de production de chauffage y compris les impenses éventuelles et diminuée d'un amortissement de : _

- deux pour cent par année pour les constructions de génie civil ; _____
- quatre pour cent par année pour les installations internes de production de chauffage (chaudières, installations hydrauliques). _____

A défaut d'entente, la valeur de l'indemnité sera déterminée par les tribunaux ordinaires. _____

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur vénale intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et

obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière. _____

9.- Redevance _____

Aucune redevance n'est fixée pour le droit de superficie. _____

10.- Droits de préemption légaux _____

Les droits de préemption légaux du superficiant et du superficiaire au sens de l'article 682 alinéa 2 du Code civil sont maintenus. _____

Les cessions au sein du « Groupe Romande Energie » soit à des sociétés détenues majoritairement directement ou indirectement par la société « Romande Energie Holding SA » (CHE-100.913.036) à Morges (Vaud) ne constitueront toutefois pas des cas de préemption. _____

11.- Entrée en possession _____

L'entrée en possession par le superficiaire a lieu valeur ce jour. _____

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire, favorisé et grevé des servitudes actives et passives inscrites au Registre foncier. _____

Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol (sous les réserves ci-après). Il atteste que le terrain, objet du droit de superficie, est libre de tout occupation et ne fait l'objet d'aucun bail ou usufruit. _____

Protection de l'environnement : _____

En cas de pollution ou de contamination de la surface grevée du droit de superficie, les comparants conviennent que les éventuels frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement seront à la charge exclusive du superficiant. Si des frais sont mis à charge du superficiaire par les autorités, ils lui seront remboursés par le superficiant. Il en ira de même de tous frais liés à l'élimination de déchets présents sur le bien-fonds objet du droit. _____

Fouilles archéologiques : _____

Si des fouilles archéologiques sont exigées sur la surface objet du droit de superficie, le superficiant s'engage à prendre à sa charge l'entier des frais y relatifs. _____

12.- Contributions diverses _____

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques, dus en raison des droits réels sur l'immeuble, objet du droit de superficie, sont à la charge du superficiaire. _____

13.- Cessibilité et transmissibilité

Le droit de superficie est cessible.

Toute cession sera toutefois subordonnée au consentement préalable et écrit du superficiaire. Le superficiaire devra être informé, six mois à l'avance, par lettre recommandée de toute cession projetée par le superficiaire. Le superficiaire devra donner réponse par lettre recommandée dans un délai de trois mois suivant la réception. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement du superficiaire à la cession sera présumé.

Le superficiaire ne pourra refuser la cession que si

- l'acquéreur n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ;
- l'acquéreur ne reprend pas formellement toutes les obligations découlant du présent acte ou de celles passées en complément ou en exécution des présentes ;
- l'acquéreur ne poursuit pas les mêmes buts ou des buts analogues à ceux du superficiaire ;
- l'acquéreur n'offre pas pour le superficiaire un intérêt économique et social équivalent à celui que représente le superficiaire.

Si le superficiaire n'autorise pas la cession, le superficiaire pourra exiger que les tribunaux ordinaires décident si le refus est justifié au regard des motifs énumérés ci-dessus.

La cession du droit de superficie à une société du « Groupe Romande Energie » soit à des sociétés détenues majoritairement directement ou indirectement par la société « Romande Energie Holding SA » (CHE-100.913.036) à Morges (Vaud) n'est pas subordonnée à un consentement préalable et écrit du superficiaire.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du droit de superficie par tout cessionnaire ou tout acquéreur du droit de superficie.

14. Litiges

Tous les litiges, différends ou prétentions nés du présent contrat ou se rapportant à celui-ci, y compris la validité, la nullité, la violation ou la résiliation du contrat, seront tranchés par les tribunaux ordinaires.

15. Annotations

Les clauses prévues sous chiffres 8 et 9 du présent acte, relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à l'échéance du droit et à la redevance du droit de superficie seront annotées au Registre foncier.

V. DIVERS

<u>Lex Koller</u>

Les représentants de Romande Energie SA attestent que le présent droit de superficie est constitué dans le cadre de l'exploitation de la société, soit pour l'exploitation d'un établissement stable au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. _____

VI. CONSTITUTION DE SERVITUDE

Les comparants conviennent de constituer la servitude foncière suivante _____

PASSAGE A PIED, POUR TOUS VEHICULES ET CANALISATIONS

QUELCONQUES

Fonds servant : _____

Parcelle 1773 de la Commune d'Ollon susdésignée, propriété de la Commune d'Ollon. _____

Fonds dominant: _____

Parcelle 15220 de la Commune d'Ollon susdésignée, propriété de Romande Energie SA. _____

Exercice : _____

Cette servitude s'exerce selon tracé figuré en jaune sur le plan établi par le géomètre Thierry Blatt, en date du 14 février 2024, ci-annexé dont les comparants ont pris connaissance par le notaire et qu'elles ont approuvé et signé. _____

Le passage à pied et pour tous véhicules (y compris camions si nécessaire) peut être utilisé par le propriétaire du fonds dominant et par les tiers mandatés par ce dernier pour accéder à la centrale de production de chaleur objet du droit de superficie ci-dessus constitué. Il est ici précisé que ce passage n'est pas exclusif et peut également être utilisé par le propriétaire du fonds servant et par toutes personnes autorisées par ce dernier. _____

Le passage est déjà existant. Les frais d'entretien du passage à pied et pour tous véhicules sont supportés par le propriétaire du fonds servant. _____

Cette servitude permet également au propriétaire du fonds dominants de poser et de maintenir toutes les canalisations et conduites nécessaires à l'exploitation de la centrale de production de chaleur sise sur son fonds, y compris les regards, chambres de visites, vannes, et caetera. Cette servitude comprend tous les droits accessoires nécessaires à son exercice, notamment le droit de fouille pour la pose et l'entretien des canalisations. _____

Les frais de fouille et de pose des canalisations, y compris remise en état de la route sont supportés par le propriétaire du fonds dominant. De même les frais d'entretien des canalisations sont supportés par le propriétaire du fonds dominant. _____

Cette servitude est constituée à titre gratuit. _____

Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. Elle s'éteindra toutefois en cas d'extinction du droit de superficie représentant la parcelle 15220 d'Ollon et par conséquent sera automatiquement radiée au Registre foncier. _____

VI. FRAIS - IMPÔTS

Les frais de géomètre, les frais d'acte, les émoluments du Registre foncier et les droits de mutation sont à la charge du superficiaire. Ainsi que l'exigent les dispositions légales, le droit de mutation a été consigné en mains du notaire. _____

REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER _____

Constitution d'une servitude personnelle de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent, en faveur de Romande Energie SA, d'une durée de 50 ans dès l'inscription au Registre Foncier. _____

Annotations : _____

- disposition sur le retour des constructions à l'échéance du droit de superficie (chiffre 8). _____
- disposition sur la redevance du droit de superficie (chiffre 9). _____

Constitution d'une servitude foncière de passage à pied à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques. _____

DONT ACTE _____

Lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent, avec lui, séance tenante, à ...