

Min.

Rép.

ACTE CONSTITUTIF D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

du ... 2024

Devant Me Daphnée Schorderet, notaire, à Fribourg,

----- comparaissent -----

1. d'une part, en qualité de superficiante : -----
La **Commune de Villars-sur-Glâne**, représentée par son Conseil communal, au nom duquel agissent Monsieur Bruno Marmier, syndic, et Monsieur Emmanuel Philippe Roulin, secrétaire communal, qu'ils peuvent engager en vertu des pouvoirs qui leur sont conférés par la loi, agissant en l'occurrence en vertu d'une décision du Conseil général du ..., dont l'extrait du procès-verbal est annexé à la minute du présent acte ; -----
2. d'autre part, en qualité de superficiaire : -----
L'Association intercommunale pour l'exploitation de la station d'épuration à Villars-sur-Glâne (ASEV), association au sens des articles 60ss CCS avec siège à Villars-sur-Glâne, ici valablement représentée par le/la président/e, ..., et par le/la secrétaire, ..., tous deux habilités à représenter l'association par leur signature collective à deux. ---

Les représentants des comparantes ont justifié de leur identité par la production de leur carte d'identité suisse et certifient être habiles à contracter. -----

lesquels, manifestant réciproquement et de manière concordante leur volonté, déclarent, d'un commun accord, convenir du droit de superficie suivant : -----

I. EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

1. Fonds servant

La Commune de Villars-sur-Glâne est propriétaire de l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne dont la désignation est la suivante : -----

DISTRICT DE LA SARINE

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2228.FR222811 Villars-sur-Glâne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	4591	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 75211 09994 55	
Surface	17'347 m ² , Mensuration fédérale	
Mutation	01.03.2011 010-ACE Nouvelle mensuration 30.06.2014 010-2014/3441/0 31.03.2021 010-2021/1909/0 12.08.2021 010-2021/5036/0	
Numéro(s) plan(s):	40	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Route de Ste-Apolline	
Couverture du sol	Bassin de STEP, 0 m ² Canal, 0 m ² Champ, 0 m ² Forêt, 0 m ² Jardin d'agrément, 0 m ² Place, 0 m ² Place (revêtue), 0 m ²	
Bâtiments/Constructions	Atelier, N°	Route de Ste-Apolline 20
	d'assurance: 20	
	Station d'épuration, N°	Route de Ste-Apolline 20a
	d'assurance: 20a	
	Station d'épuration, N°	Route de Ste-Apolline 20b
	d'assurance: 20b	
	Station d'épuration, N°	Route de Ste-Apolline 20c
	d'assurance: 20c	
	Bâtiment d'exploitation, N°	Route de Ste-Apolline 20d
	d'assurance: 20d	
	Bâtiment d'exploitation, N°	Route de Ste-Apolline 20f
	d'assurance: 20f	
	Station d'épuration, N°	Route de Ste-Apolline 20g
	d'assurance: 20g	
	Bâtiment divers, dépendance, N°	Route de Ste-Apolline 20n
	d'assurance: 20n	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Propriété

Propriété individuelle
Commune de Villars-sur-Glâne, Villars-sur-Glâne, 15.02.2006 010-2006/85899/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

28.03.1958 010-56949	(C) Ligne électrique ID.010-2009/000080 en faveur de Groupe E SA, Fribourg	08.03.2006 010-2006/1278/0
26.10.1979 010-126590	(C) Utilisation d'un local pour la construction,	

l'exploitation et l'entretien d'une station
transformatrice ID.010-2009/001148
en faveur de Groupe E SA, Fribourg

08.03.20
06 010-
2006/12
78/0

14.05.2014 010-2014/2665/0 (C) Passage d'un canal selon plan spécial ID.010-2014/000775
en faveur de B-F Villars-sur-Glâne/4587
en faveur de B-F Villars-sur-Glâne/4594
14.05.2014 010-2014/2665/0 (C) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial, pour l'entretien, la réparation et l'inspection du canal ID.010-2014/000776
en faveur de B-F Villars-sur-Glâne/4587
en faveur de B-F Villars-sur-Glâne/4594
13.06.2014 010-2014/3158/0 (D) Passage de conduites et canalisations diverses avec chambres selon plan spécial ID.010-2014/000911
à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4594

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

La désignation ci-dessus est conforme à un extrait intercapit imprimé le 4 juillet 2023, pièce ici produite et annexée à la minute. -----

Les représentants des comparantes déclarent avoir parfaite connaissance du contenu et de la teneur de l'ensemble des inscriptions figurant au feuillet de l'immeuble objet du présent acte. -----

2. Zone

Selon les informations disponibles sur le guichet cartographique du canton de Fribourg, l'immeuble de base art. 4591 RF Villars-sur-Glâne est actuellement classé dans la zone à bâtir (zone d'intérêt général D) du plan des zones du PAL de ladite commune. -----

3. Objet du présent acte et but du droit du DDP

La Commune de Villars-sur-Glâne (superficiante) accepte de concéder par le présent acte à l'Association intercommunale pour l'exploitation de la station d'épuration à Villars-sur-Glâne (ASEV) (superficiaire), sous forme de servitude personnelle, un **droit de superficie** portant sur l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne (fonds

servant). Ce droit de superficie est immatriculé au Registre foncier en tant que droit distinct et permanent. Les ouvrages appartenant à la superficiaire sont tous les bâtiments, les bassins et tous les équipements et installations qui sont ou qui seront érigés sur ledit DDP, sous réserve d'éventuelles servitudes. -----

Le but du présent DDP est l'exploitation d'une station d'épuration. Dès que cette exploitation ne sera plus possible ou plus utile, alors le DDP en faveur de la superficiaire cessera. Dans cette hypothèse, les parties s'engagent à requérir ensemble la radiation du DDP auprès du Registre foncier. -----

II. CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE

1. Octroi du droit de superficie et inscription au Registre foncier

La Commune de Villars-sur-Glâne constitue par le présent acte en faveur de l'Association intercommunale pour l'exploitation de la station d'épuration à Villars-sur-Glâne (ASEV), qui accepte, un **droit de superficie distinct et permanent** à charge de l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne (fonds servant). -----

Ce droit de superficie sera inscrit au Registre foncier sous forme de servitude personnelle. -----

2. Immatriculation

Le droit de superficie sera **immatriculé** au Registre foncier en tant que droit distinct et permanent (art. 779 al. 3 et 943 al. 1 ch. 2 CCS) sous « immeuble art. DDP 5249 RF Villars-sur-Glâne », conformément au verbal géométrique de mutation établi le 26 juin 2023 par la société Geosud SA Sarine, à Villars-sur-Glâne, et approuvé le 20 juillet 2023 par le Service du cadastre et de la géomatique, pièce qui sera déposée au Registre foncier en même temps que le présent acte. -----

3. Entrée en possession et jouissance

L'entrée en possession et jouissance par la superficiaire a lieu avec effet rétroactif

au 1^{er} janvier 2024. -----

4. Garantie légale

L'immeuble art. DDP 5249 RF Villars-sur-Glâne est mis à disposition de la superficiaire dans son état actuel bien connu de la superficiaire et sans garantie. ----

Les représentants des comparantes déclarent avoir examiné les éventuelles restrictions à la constructibilité du terrain (zone constructible, absence de servitude limitant les constructions, absence de restrictions de droit public à la constructibilité, etc.). -----

Les représentants des comparantes déclarent avoir été spécialement informés par la notaire de la portée et des conséquences de cette clause d'exclusion de garantie et déchargent la notaire de toute responsabilité à cet égard. -----

5. Equipement

La superficiaire déclare avoir été renseignée à satisfaction par la superficiante à propos de l'équipement actuel du fonds servant. D'éventuels frais complémentaires d'équipement seront à la charge de la superficiaire. -----

6. Sites pollués

A teneur d'une attestation électronique du 5 juillet 2023 du Service de l'environnement, pièce annexée à la minute du présent acte, l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne n'est pas concerné par un site inscrit au cadastre des sites pollués du canton de Fribourg, de sorte que le présent acte n'est pas soumis à autorisation. L'attention des représentants de la comparante est attirée sur le fait que l'absence d'inscription au cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. -----

7. Baux à loyer

L'immeuble objet du présent acte est libre de tout contrat de bail à loyer ou à ferme.

8. Droit de superficie au second degré

Les parties conviennent que la constitution d'un droit de superficie au second degré ne peut être octroyé que sous réserve de l'approbation de la superficiaire. -----

III. CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

1. Assiette du droit de superficie

Le droit de superficie s'étend sur toute la surface de l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne, soit une surface de 17'347 (dix-sept mille trois cent quarante-sept) m². --

2. Affectation

Le droit de superficie présentement cédé confère à la superficiaire le droit d'utilisation de tous les bâtiments, les bassins et tous les équipements et installations qui sont ou qui seront érigés sur ledit DDP, sous réserve d'éventuelles servitudes. La superficiaire a le droit de construire de nouveaux bâtiments et installations. -----

Affectation des surfaces non bâties : La superficiaire a le droit d'utiliser le solde non bâti de la surface objet du droit de superficie et prendre les mesures nécessaires à l'exercice de son droit de superficie. -----

La superficiaire s'engage en outre, à ses frais : -----

- à prendre en charge d'éventuelles indemnités devant être versées au voisinage en raison des travaux; -----
- à maintenir en bon état d'entretien et d'hygiène les constructions et installations ; -----
- à prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires et à assurer les bâtiments et installations; -----
- à s'acquitter des contributions publiques et des frais hypothécaires afférents au droit de superficie et aux bâtiments et installations qui y sont ou y seront érigés. -----

La superficiaire répond de tout dommage causé à la superficiante ou à des tiers en relation avec le droit de superficie et les constructions qui y sont ou y seront érigées. -----

3. Contreprestations

a. *Valeur d'octroi du droit de superficie*

L'octroi du droit de superficie ne donne pas lieu au versement par la superficiaire d'un montant en capital en faveur de la superficiante. -----

b. *Rente superficiaire*

a. Montant de la rente superficiaire

La superficiaire s'engage dès l'entrée en jouissance, soit le 1^{er} janvier 2024, à verser à la superficiante une rente superficiaire annuelle de CHF 26'020.— (vingt-six mille vingt francs). -----

b. Échéance

La rente superficiaire est payable chaque année au 31 janvier. Le premier arrérage est payable d'ici au 31 janvier 2024 (*à adapter selon la date de stipulation*). -----

c. Indexation

La rente superficiaire sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). L'indice de référence initial étant celui du de points (*l'indice sera le dernier publié au moment de la signature de l'acte*). La rente superficiaire ne sera toutefois pas inférieure à CHF 25'000.—(vingt-cinq mille francs). -----

d. Garantie

La superficiante pourra requérir l'inscription de l'hypothèque légale si la superficiaire est en demeure de plus de six mois pour le paiement de la rente superficiaire (art. 779i et 779k CCS). -----

4. Durée et prolongation

Le droit de superficie est concédé pour une durée initiale jusqu'au 31 décembre 2073. -----

Avant son échéance, le droit de superficie peut être prolongé en tout temps par acte authentique (art. 779l al. 2 CCS). -----

Cinq ans avant son échéance, les parties s'obligent à se concerter en vue de négocier une éventuelle prolongation de sa durée. -----

5. Cessibilité et transmissibilité

Le droit de superficie objet du présent acte est cessible et transmissible, conformément aux articles 779 al. 2 et 655 al. 3 ch. 1 CCS. -----

Il est rappelé que la cession du droit de superficie immatriculé comme immeuble au Registre foncier doit revêtir la forme authentique (article 657 alinéa 1 CCS). --

En cas de cession, le superficiaire s'engage à faire reprendre par le cessionnaire du droit les engagements personnels qui n'auront pas été annotés au Registre foncier.

Toute cession est subordonnée à l'accord écrit de la superficiante, lequel doit être donné dans les deux mois suivant la requête écrite de la superficiaire. Le silence de la superficiante à l'échéance de ce délai est assimilé à son consentement. -----

La superficiante peut refuser la cession si le cessionnaire ne présente pas des garanties suffisantes de solvabilité, si les obligations découlant du contrat de superficie ne sont pas reprises par le cessionnaire, si les activités prévues devaient être différentes du but initial ou encore si le cessionnaire poursuit des activités contraires aux mœurs ou à l'ordre public. -----

6. Droits de préemption

Il est rappelé que le propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie distinct

et permanent a un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie ; la superficiaire a le même droit de préemption légal contre tout acquéreur du fonds servant, dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie (article 682 alinéa 2 CCS). Le cas échéant, la superficiante s'engage à faire reprendre par la nouvelle superficiante les engagements personnels qui n'auront pas été annotés au Registre foncier. -----

7. Droit de retour anticipé

Moyennant le versement d'une indemnité équitable correspondant à la valeur vénale des constructions / installations à fixer par expertise, la superficiante peut provoquer le retour anticipé du droit de superficie si la superficiaire excède gravement son droit ou viole gravement les obligations découlant du présent contrat malgré une mise en demeure préalable écrite de la superficiante (cf. art. 779f à 779h CCS). -----

8. Retour des constructions à l'expiration du droit de superficie

Le retour des constructions, installations et autres aménagements à la superficiante à l'expiration du droit de superficie sera régi par les dispositions suivantes : -----

- a) La superficiante pourra exiger la démolition des constructions, installations et autres aménagements afin de rendre un terrain nu ; -----
- b) La superficiante devra payer la valeur résiduelle des constructions, installations et autres aménagements retournés si les parties se mettent d'accord le moment venu sur le montant de ladite valeur moyennant la prise en compte des frais d'assainissement ou de démolition nécessaires à court ou moyen terme. -----

IV. DIVERS

1. LFAIE

La superficiaire confirme que le présent acte ne viole pas ni n'éluide la législation sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, en particulier le fait qu'il

n'existe aucune dépendance directe ou indirecte de personnes à l'étranger au sens des articles 5 alinéa 1 lettre c et 6 LFAIE. -----

La superficiaire s'oblige à fournir à la notaire soussignée toutes informations lui permettant d'attester qu'elle peut acquérir librement des immeubles en Suisse au sens de la LFAIE. Une attestation authentique séparée sera produite au Registre foncier avec le présent acte. -----

2. Impôts et autres charges foncières

a. *Impôts fonciers et contributions publiques*

Tous les impôts fonciers, contributions publiques et autres charges afférents à l'immeuble dus en raison de droits réels sur la construction seront exclusivement supportés par la superficiaire dès la date d'entrée en jouissance. -----

b. *Impôt sur les gains immobiliers*

La superficiante étant une commune, aucun impôt sur les gains immobiliers ne sera perçu du chef du présent transfert, conformément aux articles 41 let. c et 97 al. 1 let. b LICD. -----

c. *Droits de mutation*

Les droits de mutation afférents au présent acte seront pris en charge par la superficiaire, conformément à la loi. -----

d. *Impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole*

L'immeuble de base art. 4591 RF Villars-sur-Glâne n'ayant aucune destination agricole, il n'y a pas lieu à perception de l'impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole (IAA). -----

3. Frais

Les frais d'inscription au Registre foncier et les frais notariaux d'établissement du présent acte sont pris en charge par la superficiaire. -----

4. Expéditions

Il est délivré trois expéditions du présent acte, soit une pour chacune des comparantes et la dernière pour servir de pièce justificative au Registre foncier. ----

5. For

En cas de litige en lien avec le droit de superficie constitué dans le présent acte, le for est à Fribourg et le droit suisse est seul applicable. -----

6. Informations juridiques et fiscales

Les représentants des comparantes déclarent que leur attention a été attirée sur les conséquences juridiques et fiscales du présent acte.-----

REQUISITIONS

La Conservatrice du Registre foncier de la Sarine, à Fribourg, est priée : -----

- **d'inscrire** sous forme de servitude personnelle cessible le droit de superficie jusqu'au 31 décembre 2073 en faveur de l'Association intercommunale pour l'exploitation de la station d'épuration à Villars-sur-Glâne (ASEV) et à charge de l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne ; -----
- **d'immatriculer** le droit de superficie art. DDP 5249 RF Villars-sur-Glâne sous forme de droit distinct et permanent et d'en **inscrire** l'Association intercommunale pour l'exploitation de la station d'épuration à Villars-sur-Glâne (ASEV) comme propriétaire. -----

DONT ACTE

passé sans interruption et délivré en minute, en mon étude, à Fribourg, Rue de Locarno 1, et lu par moi, notaire, aux représentants des comparantes, constamment présents, qui le déclarent conforme à leur volonté, et qui, immédiatement après, le signent avec moi, notaire, le ... deux mille vingt-quatre, à

