



Municipalité de Gryon

Gryon, le 10 novembre 2025

AU CONSEIL COMMUNAL
De et à

1882 GRYON

Préavis no 09/2025

***Droit de superficie distinct et permanent en
faveur de M. et Mme Didier et Ghislaine
Charlet sur la parcelle communale 578***

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 - PREAMBULE

Le secteur de la gare de Barboleuse va subir d'importants travaux initiés par la société des Transports publics du Chablais (TPC) pour des adaptations diverses ces prochaines années, selon la mise à l'enquête qui a eu lieu cet automne et que certains gryonnais sont venus consulter.

Lors de ces futurs réaménagements, les places de parc situées devant la boulangerie-pâtisserie de la famille Charlet sont appelées à disparaître et des discussions ont eu lieu concernant le déplacement de ces places qui avaient été décomptées et dues selon le règlement communal sur la police des constructions, lors de la mise à l'enquête pour l'agrandissement du commerce et la création des logements.

L'espace public dans le secteur de Barboleuse subit déjà une forte pression dans cette zone centrale et la Municipalité est dès lors entrée en matière pour discuter d'une solution souterraine avec la famille Charlet, qui lui permettrait aussi de disposer de nouveaux locaux de stockage.

Nous proposons dès lors d'accorder un droit de superficie de 346 m² sur le terrain communal de la petite bute visible sur la photo suivante afin de permettre la construction d'un garage souterrain pour le compte de ce commerce.



2 – MOTIVATIONS

La Municipalité estime primordial de conserver les surfaces de stationnement de la grande place de Barboleuse pour les besoins généraux et publics de la station, desserte des commerces, de l'entrée sur le domaine skiable et carrefour au départ de plusieurs buts d'excursions, de sites de loisirs, sans oublier les nombreuses manifestations qui s'y déroulent.

Elle ne souhaite dès lors pas un report sur cette aire publique de stationnement des véhicules des logements, voire des employés de la boulangerie-pâtisserie Charlet.

La solution d'une construction souterraine a semblé d'entrée comme la mieux adaptée et la famille Charlet nous a soumis un avant-projet de plans, soit deux étages enterrés dédiés au stationnement mais aussi comme lieu de stockage de divers produits ou matériel qui sont actuellement disséminés dans divers locaux loués ailleurs. Ce bâtiment comprendrait outre 10 places de parc, une zone de mini-déchetterie, un local d'archives, des vestiaires et un local de pause pour le personnel.

Nous avons exprimé notre souhait de pouvoir disposer de la surface hors-sol, qui sera aplanie et ensemençée, pour les besoins du Gryon-Parc, soit pour y installer des jeux ou activités de loisirs. En effet, la bute actuelle qui n'est pas utilisée pourra être optimisée et aménagée en extension du parc.

D'un point de vue juridique, le DDP permet dès lors à la famille Charlet d'être pleinement propriétaire de la construction enterrée, avec toutes les charges et risques qui y sont rattachés, et à la commune de conserver l'usage de la surface, soit du terrain réaménagé à l'issue des travaux.

Actuellement, ce terrain communal est colloqué en zone mixte de verdure et d'utilité publique non-construite et n'autorise pas ce projet. Nous prévoyons dès lors un changement d'affectation dans le Plan d'affectation sectoriel « Lécherette, Frasses, Barboleuse et Sous-Gare » qui doit

être soumis à l'enquête prochainement et qui devra aussi être validé par le Conseil communal avant de pouvoir être légalisé.

Toutefois, au vu de l'avancement du projet des TPC pour la gare de Barboleuse et afin de permettre à la famille Charlet de mener à terme ses négociations avec cette société, il est nécessaire qu'une garantie que cette solution puisse s'appliquer soit donnée par la commune.

Dès lors, tant dans les conditions du DDP que dans les conclusions du présent préavis, nous stipulons clairement que sa signature effective ne pourra intervenir qu'à la condition de l'obtention d'un permis de construire. Si le plan d'affectation ou la mise à l'enquête du bâtiment ne devait pas aboutir, le DDP ne serait de fait pas accordé.

3 – CONDITIONS DU DDP

Vous trouverez en annexe le projet établi par un notaire que nous vous proposons d'adopter, à savoir un droit de superficie portant sur une surface de 346 m², avec une redevance annuelle de fr. 5.- le m² pour une durée de 99 ans.

Le prix au m² a été défini de manière identique à celui admis pour le DDP récemment accordé à l'entreprise RICconstruction à la zone artisanale. L'emplacement à Barboleuse est certes plus intéressant mais nous rappelons que sa surface restera exploitée par la commune.

Comme pour les autres DDP, en cas de reprise par la commune à l'échéance, ou avant en fonction des circonstances exceptionnelles ou d'entente entre les parties, la construction érigée devrait être rachetée à un prix fixé par des experts.

4 – CONCLUSIONS

La boulangerie-pâtisserie de la famille Charlet est un commerce local florissant et historiquement implanté sur cette place de Barboleuse. Les travaux ferroviaires projetés impactent largement l'usage de cette zone de Barboleuse, tant pour la famille Charlet que pour la commune.

Ce projet de bâtiment souterrain est à notre avis la meilleure alternative pour remplacer les places de parc supprimées devant le commerce, permettant de redonner des espaces bienvenus pour l'exploitation de la boulangerie tout en offrant une surface herbeuse plane à la commune pour le Gryon-Parc. Il s'agit dès lors d'une solution gagnant-gagnant qui optimise l'usage du sol dans cette zone centrale de station.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal,

- vu le préavis no 09/2025,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier ce projet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

1. *d'autoriser la Municipalité à signer un droit de superficie de 346 m² sur la parcelle communale 578 en faveur de M. et Mme Didier et Ghislaine Charlet.*
2. *De conditionner l'inscription effective de ce droit de superficie au Registre foncier à l'obtention d'un permis de construire un bâtiment souterrain de deux étages*

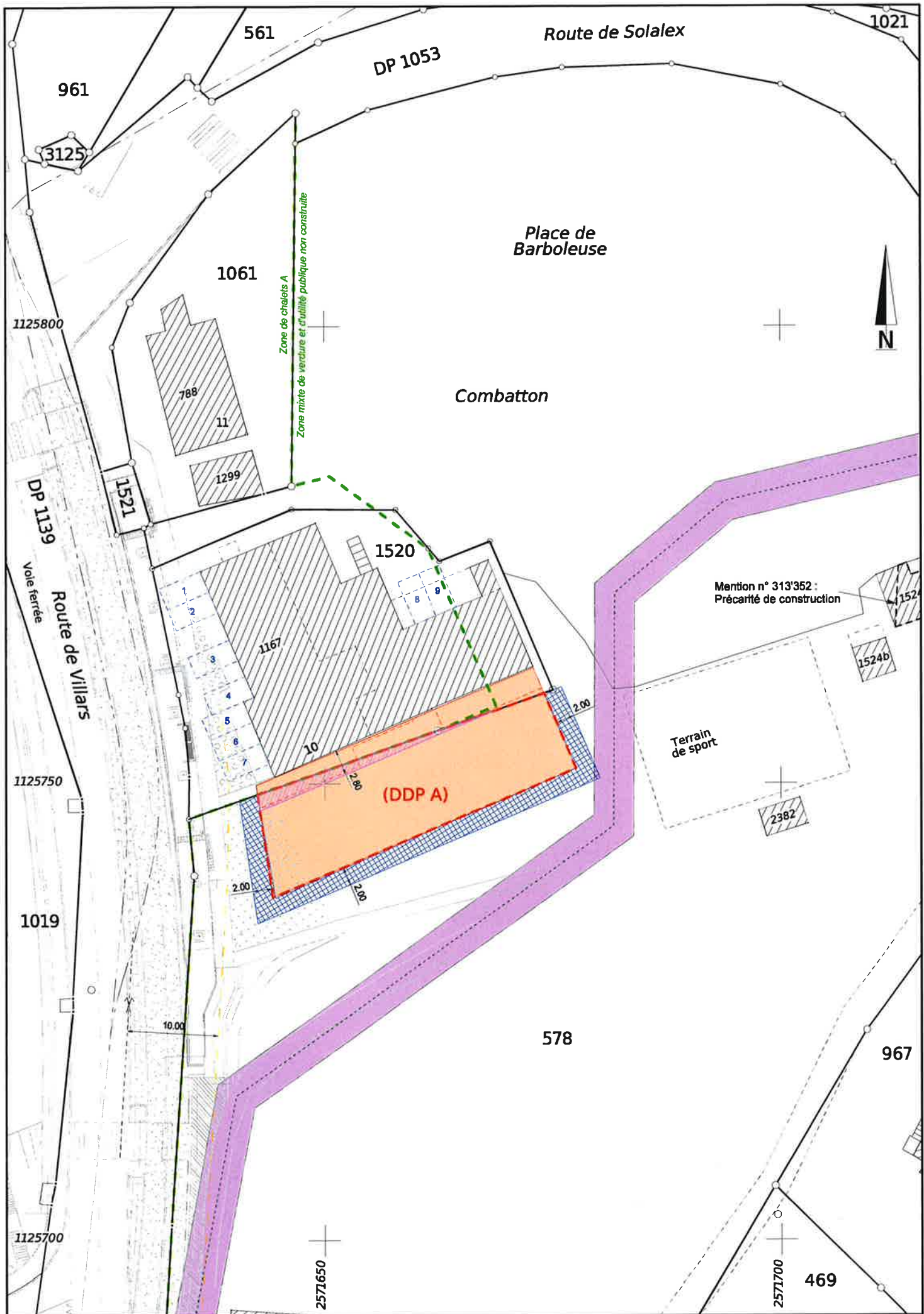
Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de nos sentiments distingués.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ :

Le Syndic  La secrétaire
 
P.-A. Burnier E. Moreillon

Délégué municipal : M. Eric Chabloz

Annexe : un projet de droit de superficie et un plan de situation





CANTON DE VAUD
COMMUNE DE GRYON

Feuille: 1021
Echelle : 1/500

PROJET DE CONSTITUTION D'UN DDP SUR LA
PARCELLE N° 578 EN VUE DE L'AGRANDISSEMENT
DE L'HABITATION AVEC AFFECTATION MIXTE N° 1167



Bureau de géométrie officielle
1867 Ollon

Dossier n°615-GD

Ollon, le 30 octobre 2025

L'ingénieur en géomatique :
Thierry Blatt

Remarques :

1. Source : Géodonnées Etat de Vaud
2. La réalisation du projet implique une mise à jour du plan cadastral

PROPRIETE DE : PPE "Boulangerie le Combatton"

Désignation cadastrale de la parcelle n° 1520
Situation : Combatton, Place de Barboleuse 10
Habitation avec affectation mixte n° 1167 518 m²
Accès, place privée 467 m²
Surface totale 985 m²

PROPRIETE DE : Gryon la Commune

Désignation cadastrale de la parcelle n° 578
Situation : Combatton, Route de Villars
Bâtiment n° 634a 12 m²
Bâtiment n° 634b 77 m²
Bâtiment n° 1524a 41 m²
Bâtiment n° 1524b 15 m²
Bâtiment n° 2382 14 m²
Accès, place privée 4'403 m²
Jardin 6'574 m²
Surface totale 11'136 m²

PROPRIETE DE : PPE "Boulangerie le Combatton"

Désignation cadastrale du DDP n° A
Situation : Combatton, Place de Barboleuse
Jardin (346 m²)
Surface totale (346 m²)

Altitude : ~ 1'210 m

Coordonnées cartographiques : 2'571'660 / 1'125'740

Secteur de protection des eaux : UB

Affectation du sol : "Zone de chalets A" et "Zone mixte de verdure
et d'utilité publique non construite"

Affectation du sol selon PCom en cours : Zone de verdure 15 LAT-A
Affectation non conforme au projet, à modifier

--- Limite de zones

--- Limite des constructions selon art. 36b LRou (10 m. à l'axe)

Degré de sensibilité au bruit : III

Inventaire des dangers naturels : Effonrement, danger faible

mention de la parcelle n° 1520 :

ID.018-2015/000235 : Administrateur en faveur de Charlet Didier

Servitude de la parcelle n° 578 :

ID.001-2011/001311 : Canalisation(s) : Passage d'une
conduite d'eau potable et câble électrique et de commande

Servitude n° 2013/7300/0 : Usage de places de stationnement (hors plan)

Servitude à constituer :

- Servitude de passage à pied, pour tous véhicules

- Fonds dominant : DDP n° (A)

- Fonds servant : Parcelle n° 578

(Le tracé sera déterminé ultérieurement)

- Servitude passage de canalisations quelconques

- Fonds dominant : DDP n° (A)

- Fonds servant : Parcelle n° 578

- Servitude passage à pied

- Fonds dominant : Parcelle n° 1520

- Fonds servant : Parcelle n° 578

Légende :

Emprise du DDP projeté

Agrandissement projeté

Projet de nouvelle halte des TPC

Servitude n° 2014/9193/0 : Usage des places de parc
extérieures No 1 à 9



CHEMIN DES COMBES 4, SIMBA HILLS, 1867 OLLON
CHALET DE LA POSTE, PLACE DE LA FONTAINE 3, 1659 ROUGEMONT
Téléphone : 024/495.51.80 - Mobile : 079/604.94.41 - Courriel : orcef@bluewin.ch



Projet 3 mis à jour le 6 novembre 2025

Mis à jour le 3 novembre 2025

Projet N° 2 du 31 octobre 2025

Projet du 16 octobre 2025

Alban Jaton / lc

Nota : cet acte ne sera instrumenté qu'une fois que la superficière aura obtenu un permis de construire exécutoire pour la future construction souterraine objet du DDP

CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par devant Alban JATON, à Bex, notaire à Bex pour le canton de Vaud, _____

se présentent : _____

d'une part, _____

La **COMMUNE DE GRYON**, IDE numéro CHE-114.911.233, _____
ici valablement représentée par le syndic Pierre-André Burnier, domicilié à 1882 Gryon (Vaud), et la secrétaire municipale Evelyne Moreillon, domiciliée à 1882 Gryon (Vaud), _____

lesquels justifient de leurs pouvoirs par la production d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Gryon du, pièce qui demeurera ci-annexée, _____

ci-après nommée : « La propriétaire », _____

et d'autre part, _____

L'ensemble des copropriétaires de la propriété par étages dénommée « Boulangerie le Combaton » érigée sur la parcelle de base 1520 de la Commune de Gryon, savoir : _____

les époux : _____

1. Madame Ghislaine Alice **CHARLET**, fille d'Edmond Marcel Ançay, née le 27 juillet 1962, originaire de Daillens (Vaud), et _____

2. Monsieur Didier Philippe Maurice **CHARLET**, fils de Raymond Jean Charlet, né le 10 septembre 1960, originaire de Dailens (Vaud), _____
tous deux domiciliés à 1882 Gryon (Vaud), Place de la Barboleuse
10, _____

ci-après nommés : « La superficière ». _____

EXPOSE PREALABLE

a) La Commune de Gryon est propriétaire de la parcelle numéro 578 de la Commune de Gryon ainsi désignée auprès du Registre foncier : _____

Commune politique	5405 Gryon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	578
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH467783450006
Surface	11'136 m ² , numérisé
Mutation	01.10.2004 001-2004/3662/0 Division de bien-fonds - 206 m ² à p. 1520 et + 162 m ² de p. 1520 13.07.2007 001-2007/2974/0 Echange - 107m ² + 69m ² de p. 1520 20.03.2008 001-2008/1092/0 Modif. natures 17.12.2009 001-2009/5120/0 SAU 19.10.2010 001-2010/4471/0 Immatriculation 12.09.2013 018-2013/7300/0 Division de bien-fonds - 54 m ² à p. 562, - 438 m ² à DP 1053 et + 322 m ² de p. 580 28.08.2017 018-2017/7300/0 Immatriculation 14.10.2021 018-2021/12037/0 Division de bien-fonds (- 20 m ² à p. 1520; + 20 m ² de p. 1520) 03.02.2022 018-2022/1057/0 Immatriculation
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1021
Désignation de la situation	Combatton Route de Villars
Couverture du sol	Bâtiment(s), 159 m ² Accès, place privée, 4'403 m ² Jardin, 6'574 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N° d'assurance: 634a, 12 m ² Bâtiment public, N° d'assurance: 1524a, 41 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 634b, 77 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 1524b, 15 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 2382, 14 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 RG1996
Propriété	
Propriété individuelle	
Gryon la Commune, Gryon,	13.07.2007 001-2007/2974/0 Echange

b) Les copropriétaires de la parcelle de base 1520 souhaitent

construire des nouveaux locaux annexes à l'habitation avec affectation mixte ECA N° 1167, selon permis de construire exécutoire (CAMAC numéro.....) délivré par la Commune de Gryon. _____

Désignation de la parcelle 1520 de Gryon : _____

Commune politique	5405 Gryon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1520
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH444583794017
Surface	985 m ² , numérisé
Mutation	01.10.2004 001-2004/3662/0 Division de bien-fonds + 206 m2 de p. 578 et - 162 m2 à p. 578 05.02.2007 001-2007/433/0 Immatriculation 13.07.2007 001-2007/2974/0 Echange + 107 m2 - 69 m2 p. 578 29.12.2011 001-2011/6244/0 Immatriculation 21.11.2016 018-2016/8792/0 Immatriculation 14.10.2021 018-2021/12037/0 Division de bien-fonds (+ 20 m2 de p. 578; - 20 m2 à p. 578) 13.07.2022 018-2022/7667/0 Immatriculation
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1021
Désignation de la situation	Combatton Place de Barboleuse 10
Couverture du sol	Bâtiment(s), 518 m ² Accès, place privée, 467 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 1167, 518 m ²
Observations MO	
Observations RF	PPE "Boulangerie le Combatton"
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 2014
Propriété	
PPE Gryon 5405/1520-1 pour 280/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE
PPE Gryon 5405/1520-2 pour 102/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE
PPE Gryon 5405/1520-3 pour 161/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE
PPE Gryon 5405/1520-4 pour 108/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE
PPE Gryon 5405/1520-5 pour 67/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE
PPE Gryon 5405/1520-6 pour 121/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE
PPE Gryon 5405/1520-7 pour 67/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE
PPE Gryon 5405/1520-8 pour 94/1'000	15.12.2014 018-2014/9193/0 Constitution de PPE

c) La Commune de Gryon accepte l'implantation de cette construction nouvelle sur deux niveaux en sous-sol par la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie nouveau de 346 mètres carrés grevant la parcelle 578 de Gryon ci-dessus désignée. _____

d) Afin d'assurer la séparation entre la propriété du terrain et de la nouvelle construction, les comparants ont décidé de réaliser ce projet sous la forme de la constitution d'une servitude de droit de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP). _____

e) A cet égard, les comparants se réfèrent à un plan et à un tableau de mutation établis le (devront être établis et remis au notaire pour le jour de la signature du présent acte) par le géomètre officiel, à Ollon, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la réquisition du présent acte. _____

f) L'ensemble des copropriétaires souhaitent attribuer ces nouveaux locaux aux lots de la PPE constituant le commerce de boulangerie et tea-room. Dès lors, ils souhaitent constituer la nouvelle parcelle DDP de Gryon DDP N° A en parcelle de dépendance des feuillets 1520-1, 1520-2 et 1520-3 de Gryon. _____

DECISIONS

Cela exposé, les comparants conviennent : _____

--- | ---

La Commune de Gryon accorde Didier et Ghislaine Charlet, copropriétaires des lots de la propriété par étages, qui acceptent, une servitude personnelle de droit de superficie, conformément aux clauses et conditions qui suivent : –

I. CONSTITUTION DE SERVITUDE DE SUPERFICIE _____

Afin que la construction nouvelle envisagée reste la propriété de la PPE « Boulangerie le Combatton », la Commune de Gryon accorde à Didier et Ghislaine Charlet, une servitude de superficie, conformément aux articles six cent cinquante-sept et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse. _____

Cette servitude grève la parcelle 578 de Gryon. La surface concernée est celle désignée en liseré rouge traitillés sur le projet du 26 septembre 2025

.... sur le plan spécial précité du et le tableau de mutation établis par le géomètre, à Ollon. _____

La surface concédée du droit de superficie est de trois cent quarante-six mètres carrés (346 m²), selon le plan et tableau de mutation datés du _____

La désignation de la nouvelle parcelle DDP n° A de la Commune de Gryon est la suivante : _____

Commune politique	5405 Gryon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	(.....) DDP N° A
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH
Surface	346 m ² , numérisé
Mutation	... Immatriculation de DDP
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1021
Désignation de la situation	Combatton

Couverture du sol	Place de Barboleuse
Bâtiments/Constructions	Jardin, 346 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	En révision
Propriété	
Copropriété simple pour 1/2	
Charlet Didier 10.09.1960,	
Copropriété simple pour 1/2	
Charlet Ghislaine (Ançay), 27.07.1962,	

Cette parcelle est et restera soumise aux restrictions légales et réglementaires de la propriété foncière résultant du droit public ou privé et qui existent sans inscription au Registre foncier, telles que celles résultant notamment des dispositions fédérales cantonales et communales en matière de construction, d'aménagement du territoire, ainsi que des plans, règlements d'alignement, d'extension et autres semblables.

Les copropriétaires de la parcelle de base 1520 de Gryon déclarent :
- s'être suffisamment renseignés auprès des organes compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant, _____

- connaître la zone (*mixte de verdure et d'utilité publique non construite*) dans laquelle est englobé le droit de superficie ici constitué et qui est actuellement en révision, et _____

- connaître également l'état d'équipement du terrain. _____

II. OBJET DU DROIT _____

Il confère à la superficière le droit de construire, d'exploiter, de maintenir et d'entretenir des constructions souterraines à usage de stockage, techniques, archives en deuxième sous-sol et parking, vestiaires et local de pause en premier sous-sol autorisés par la Commune de Gryon. _____

L'affectation des constructions devra strictement respecter le règlement spécifique à la zone d'affectation. _____

Les prescriptions de droit public fédéral, cantonal ou communal demeurent réservées, notamment celles sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. _____

La superficière assumera seule les frais de construction, sans aucune participation financière de la propriétaire du sol. Elle s'engage à ce qu'aucune hypothèque légale d'entrepreneur ou d'artisan ne puisse être inscrite sur le fonds objet du droit de superficie ici constitué. _____

Dès la mise en chantier des constructions envisagées, la superficiaire supportera également seule toutes primes d'assurances y relatives. _____

Elle prendra ensuite à sa charge les frais d'exploitation et les obligations de propriétaire de ses constructions et fera couvrir par assurance les risques de sa responsabilité civile, ainsi que tous autres risques usuels. Elle répondra à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage. _____

La surface hors sol restera la propriété de la Commune de Gryon et sera rendue, à l'issue des travaux de construction, recouverte de terre et ensemencée aux frais de la superficiaire. L'entretien de cette surface sera ensuite assumé par les services communaux. _____

III. DUREE _____

Le présent droit de superficie est concédé pour une durée de nonante-neuf (99) ans dès son inscription au Registre foncier. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire trois ans avant l'échéance, la Commune de Gryon s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Elle sera validée par acte authentique au plus tard dix mois avant l'échéance du droit. _____

IV. CESSIBILITE _____

La présente servitude est cessible. _____

La location totale est assimilée à une cession. _____

Si la superficiaire désire céder son droit, la Commune de Gryon devra être informée par écrit de toute cession ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire et pourra s'y opposer valablement dans un délai de trois mois dès réception de l'avis : _____

a) si le cessionnaire n'est pas solvable, _____

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public, -

c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans la convention ou dans celles passées en complément ou en exécution de celles-ci, et _____

d) si le cessionnaire change l'affectation du droit de superficie. _____

Si la Commune de Gryon n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à cet effet décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte de cession ou de transfert économique du droit de superficie sera soumis à la Commune de Gryon avant que les contractants le signent. _____

V. INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER

La présente servitude de droit de superficie doit être inscrite au Registre foncier en qualité de droit distinct et permanent, étant constituée pour une durée de nonante-neuf (99) ans.

VI. CONTRIBUTIONS DIVERSES

La superficière supportera tous les impôts, taxes et contributions de droit public périodiques frappant le présent droit distinct et permanent de superficie.

VII. OBLIGATIONS DE LA SUPERFICIAIRE

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficière :

a) s'interdit de changer la vocation des constructions et des installations objets du droit et de les modifier ;

b) s'engage à maintenir ses constructions en parfait état d'entretien et à conserver les abords extérieurs en parfait état d'ordre et de propreté ;

c) s'engage à payer ponctuellement la redevance annuelle ;

d) s'engage à ne pas interrompre durablement l'exploitation de ses locaux, cas de force majeure réservé ;

e) s'engage à soumettre à l'approbation préalable de la Commune de Gryon toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de personne morale à un autre, d'apport à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusion et autre ainsi que toute location de l'exploitation ou d'une partie de celle-ci ; et

f) s'engage à ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

VIII. REDEVANCE

La redevance annuelle est fixée à cinq francs le mètre carré (Fr. 5.-/m²) sur la surface de trois cent quarante-six mètres carrés (346 m²), représentant la somme de mille sept cent trente francs (Fr. 1'730.-) et ce dès le premier janvier de l'année suivant celle où le permis d'utiliser aura été délivré.

Elle sera indexée annuellement sur le vu de l'indice suisse des prix à la consommation du mois de décembre de l'année précédente, l'indice de référence étant celui du mois de décembre de l'année de la délivrance du permis d'utiliser.

La redevance sera exigible au paiement le 31 décembre de chaque année au plus tard, la première fois le 31 décembre de l'année qui suivra celle où le permis d'utiliser aura été délivré.

IX. DROIT DE PREEMPTION

Les droits de préemption réciproques de l'article 682 du Code civil suisse sont exclus.

X. ENTREE EN POSSESSION

La superficiaire pourra prendre possession du terrain grevé immédiatement.

Le terrain est mis à disposition dans son état actuel sans garantie quelconque.

La superficiaire déclare connaître les servitudes qui intéressent la surface grevée et les nouvelles servitudes constituées ci-après.

XI. RESPONSABILITE DE LA SUPERFICIAIRE

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et toutes les responsabilités de droit public découlant pour elle de la construction qu'elle va réaliser.

Elle assumera également tous les frais des plans, du permis de construire et des coûts de construction, aucune charge de cette nature ne devant être supportée par la propriétaire.

XII. ENTRETIEN

La bénéficiaire a l'obligation durant toute la durée du droit de superficie d'entretenir conformément à l'usage son bâtiment.

XIII. RETOUR ANTICIPE DU TERRAIN

La propriétaire du fonds servant pourra exiger la radiation du droit objet des présentes en cas de violation grave de leurs obligations par la bénéficiaire. Le droit de retour s'exercerait dans ce cas aux conditions définies par l'article 779 lettre f du Code civil.

XIV. RETOUR AU MOMENT DE L'EXTINCTION DU DROIT

Il est rappelé que les comparants s'engagent à discuter du renouvellement du présent droit de superficie deux ans au moins avant son échéance. —

A défaut d'entente, la construction fera retour à la propriétaire du fonds servant, selon les règles légales. L'indemnité éventuelle pour les constructions sera fixée en application de l'article 779 lettre d du Code civil.

XV. INSCRIPTION DE CONDITIONS SPECIALES (ANNOTATION)

Les dispositions prévues ci-dessus concernant le retour des constructions doivent faire l'objet d'une annotation au Registre foncier.

XVI. PROMESSE DE SERVITUDES

La Commune de Gryon s'oblige envers la superficiaire à lui concéder toutes servitudes que les constructions envisagées sur le présent droit distinct et permanent de superficie pourraient rendre nécessaires. Il pourra en être ainsi des servitudes permettant le raccordement du futur bâtiment aux services publics usuels (eau, eaux claires, eaux usées, électricité, téléphone et caetera).

Toutes ces servitudes à constituer le seront à titre gratuit. Elles ne donneront lieu, quel qu'en soit le nombre, au versement d'aucune indemnité.

XVII. BAIL A LOYER – BAIL A FERME

La Commune de Gryon garantit que le terrain grevé est libre de tout bail, de tout prêt à usage et de toute occupation à un titre quelconque et qu'il est à la libre disposition de la superficiaire pour exercer son droit.

XVIII. DIVERS

La superficiaire n'a pas le droit sans l'accord de la concédante d'accorder un sous-droit de superficie sur le droit concédé.

En outre, chacun des comparants s'engage à faire reprendre toutes les clauses et engagements du présent acte par ses ayants-cause, y compris la présente obligation.

--- II ---

Les comparants requièrent l'inscription des deux servitudes suivantes :

----- a. Passage à pied et pour tous véhicules -----

Fonds servant :

B-F Gryon/578

Fonds dominant :

B-F Gryon/(...) DDP N° A

Assiette : le tracé exact de cette servitude sera déterminé ultérieurement.

Exercice : Les propriétaires du fonds dominant sont autorisés à accéder à la parcelle (...) de Gryon DDP DDP N° A au travers de la parcelle 578 de Gryon.

Les frais d'entretien et de réfection de ce passage sont à la charge des parties selon leur intérêt effectif.

Cette servitude est constituée pour une durée illimitée et à titre gratuit.

----- b. Canalisations quelconques -----

Fonds servant :

B-F Gryon/578

Fonds dominant :

B-F Gryon/(...) DDP N° A

Assiette : le tracé est figuré en quadrillé bleu sur le plan du projet du 26 septembre 2025 du bureau ORCEF en..... sur le plan spécial de servitude dressé par le Ce plan, signé des comparants, sera déposé au Registre foncier à l'appui de la réquisition du présent acte. _____

Exercice : Les propriétaires du fonds dominant sont autorisés à poser et maintenir toutes canalisations permettant de desservir l'habitation ECA N° 1167 et la nouvelle construction souterraine faisant l'objet du présent DDP. _____

A cet effet, la présente servitude implique un droit d'accès sur le fonds servant pour tous travaux d'entretien et de réfection des canalisations objet de la présente servitude, les propriétaires du fonds dominant étant chargé de remettre les lieux en état après chaque intervention. _____

Les frais d'entretien et de réfection de ces canalisations sont entièrement à la charge des propriétaires du fonds dominant. _____

Cette servitude est constituée pour une durée illimitée et à titre gratuit. _____

----- c. **Passage à pied** -----

Fonds servant :

B-F Gryon/578

Fonds dominant :

B-F Gryon/1520

Assiette : le tracé est figuré en hachuré rose sur le plan précité. _____

Exercice : Les propriétaires du fonds dominant ont l'usage de la zone teintée en hachuré rose pour accéder à pied à leur bien-fonds. _____

Les frais de création, d'entretien et de réfection de ce passage sont à la charge des propriétaires de la parcelle 1520 de Gryon. _____

Cette servitude est constituée pour une durée illimitée et à titre gratuit. _____

--- III ---

Les comparants requièrent l'immatriculation de la parcelle (....) de Gryon DDP DDP N° A en parcelle de dépendance des feuillets 1520-1, 1520-2 et 1520-3 de Gryon. _____

Consentement du créancier hypothécaire _____

La Banque Cantonale Vaudoise, porteur des cédules hypothécaires sur papier RF numéros ~~ID.001000~~ et ID.00100 grevant collectivement les feuillets 1520-1 à 1520-8 de Gryon, a consenti aux opérations qui précèdent selon déclaration du 2025, légalisée et ci-annexée. _____

FRAIS

Frais - Droit de mutation _____

Tous les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier et les droits de mutation, seront à la charge de la superficiaire. Les frais de géomètre pour établissement du dossier de mutation, frais de bornage y compris, seront également à la charge de la superficiaire. —

Lecture des annexes _____

Les comparants déclarent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des points essentiels des pièces annexées qui sont expressément approuvés par ces derniers, tout comme les annexes en elles-mêmes. _____

Réquisition pour le Registre foncier : _____

1. Immatriculation de servitude : DDP Superficie, grevant le feuillet 578 pour une durée de 99 ans, échéant le _____

2. Annotation : _____

Conditions spéciales concernant l'indemnité en cas de retour du droit de superficie. _____

3. Constitution de deux servitudes foncières : _____

a) Passage à pied et pour tous véhicules. _____

b) Canalisations quelconques. _____

c) Passage à pied. _____

4. Immatriculation de la parcelle DDPde Gryon en parcelle de dépendance des feuillets 1520-1, 1520-2 et 1520-3 de Gryon. _____

----- D O N T A C T E -----

lu par le notaire soussigné aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, en l'Etude, _____

à **BEX**, le _____