

Min. 552

Rép. 608

# ACTE CONSTITUTIF D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

du 6 mai 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 5 octobre 2023, 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 109 et suivants de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo) avec siège à Villars-sur-Glâne, ici valablement représentée par le président, Monsieur Claude Yvan Monney, de Gibloux (FR), à Villars-sur-Glâne, et par la secrétaire, Madame Claudine Bernadette Marie Dumont, de Val Terbi (JU), à Givisiez, tous deux habilités à représenter l'association par leur signature collective à deux. -----

Handwritten signatures in blue ink, including initials and a full signature.

Les représentants des comparantes ont justifié de leur identité par la production de leur pièce d'identité 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	17'192 m <sup>2</sup> , 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 Canal Champ Forêt Jardin d'agrément Place Place (revêtue)
Bâtiments/Constructions	Atelier, N° d'assurance: 20 Route de Ste-Apolline 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, Route de Ste-Apolline 20n dépendance, N° 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**

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	08.03.2006 2006/1278/0	010-
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		
.....	(C) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial et convention en faveur de B-F Villars-sur-Glâne/4589		

**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 intercapi imprimé le 5 mai 2024, pièce ici produite et annexée à la minute et tient compte d'un verbal de modification du 4 décembre 2023, pièce d'ores et déjà déposée au Registre foncier.

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 superficic** portant sur l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne (fonds servant). Ce droit de superficic est immatriculé au Registre foncier en tant que droit distinct et permanent. Les ouvrages appartenant à la superficiare 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 superficiare 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 superficic 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 superficic distinct et permanent** à charge de l'immeuble art. 4591 RF Villars-sur-Glâne (fonds servant). -----

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

2. Immatriculation

Le droit de superficic 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 5256 RF Villars-sur-Glâne », conformément au verbal géométrique de mutation établi le

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones to the right.

20 février 2024 par la société Geosud SA Sarine, à Villars-sur-Glâne, et approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2024 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<sup>er</sup> janvier 2024. -----

4. Garantie légale

L'immeuble art. DDP 5256 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 8 avril 2024 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 17'192 (dix-sept mille cent nonante-deux) m<sup>2</sup>. -----

2. Affectation

Le droit de superficie 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; -----

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, the initials 'CD' in the middle, 'C07' to the right of 'CD', and another signature on the far right.

- 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 superficière 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 superficière d'un montant en capital en faveur de la superficiante. -----

b. *Rente superficière*

a. Montant de la rente superficière

La superficière s'engage dès l'entrée en jouissance, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2024, à verser à la superficiante une rente superficière annuelle de CHF 25'788.— (vingt-cinq mille sept cent huitante-huit francs). La rente superficière est calculée de la manière suivante :  $17'192 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 50.— \times 3\%$ . -----

b. Échéance

La rente superficière est payable chaque année au 31 janvier. Le premier arrérage est payable dans les 15 (quinze) jours ouvrables dès ce jour. -----

c. Indexation

La rente superficière 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 de mars



2024 de 107.1 points. -----

La rente superficiaria 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 superficiaria est en demeure de plus de six mois pour le paiement de la rente superficiaria (art. 779i et 779k CCS). -----

4. Durée et prolongation

Le droit de superficie est concédé pour une durée initiale échéant le 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, la superficiaria 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 superficiaria. Le silence de la superficiante à l'échéance de ce délai est assimilé à son consentement. -----

BA D. CD COT

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 superficiante 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 superficiante 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

Bl. R. ed. 07 JB

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'élude 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*

Le présent transfert est exonéré des droits de mutation conformément à l'article 9 al. 1 let. a1 LDMDG la superficiaire étant une association de communes et le DDP étant directement et durablement affecté à des fins publiques. -----

BAZ. CD COT B

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 superficiaria. -----

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 5256 RF Villars-sur-Glâne sous forme de droit distinct et permanent et d'en **inscrire** l'Association intercommunale

BA [Signature] CD 007 [Signature]

pour l'exploitation de la station d'épuration à Villars-sur-Glâne (ASEV) comme  
propriétaire. -----

### DONT ACTE

passé sans interruption et délivré en minute, dans un local de l'Administration communale  
de Villars-sur-Glâne, à 1752 Villars-sur-Glâne, Route du Petit Moncor 1B, 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 six  
mai deux mille vingt-quatre, à *dix heures et quarante-cinq minutes.*



*[Signature]*

*Dumont Claude*

*[Signature]*