

DROIT DE SUPERFICIE

En l'an deux mille vingt-six,

Le (.2026),

Par devant moi, **Maître** , notaire de résidence à Monthey,

COMPARAISSENT

la Commune municipale de Collombey-Muraz, 1868 Collombey, représentée par :

Monsieur Olivier TURIN, né le 27.01.1973, domicilié Rue de la Raffinerie 61 à 1893 Muraz, Président,

et

Monsieur Laurent MONNET, né le 09.12.1974, domicilié Route de la Cretta 49 à 1870 Monthey, Secrétaire,

tous deux agissant en exécution de la décision du Conseil Municipal du (deux mille vingt-six), selon l'extrait du procès-verbal annexé,

ci-après la "propriétaire du fonds",

ET

l'association Tennis Padel Club de Collombey-Muraz, de siège à Collombey-Muraz,

représentée par :

Monsieur José SOTILLO, né le , domicilié ,
Président,

et

Monsieur Steve SCHMUCK, né le , domicilié , Vice-Président,,

tous deux disposant du droit de signature collective à deux, selon l'extrait du procès-verbal d'assemblée du annexé,

ci-après la "superficiaire",

LESQUELS EXPOSENT ET CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

I. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

La Commune municipale de Collombey-Muraz est propriétaire de l'immeuble suivant, sis sur la commune de Collombey-Muraz :

no 1629, plan no , nom local : " ", de 15'511 m²,

selon l'extrait internet du registre foncier annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

La parcelle no 1629 se trouve en zone constructions et installations d'intérêt public A, selon attestation de zone annexée.

Le présent acte a pour but de permettre à la superficiaire de développer ses infrastructures de tennis et de padel, ainsi que d'autres jeux de balle éventuels, notamment en permettant l'intégration et l'agrandissement de la halle de padel existante, la création de deux courts de padel supplémentaires, la création de trois terrains de tennis extérieurs et de deux terrains de tennis couverts, de même qu'une cantine, de vestiaires et toute infrastructure propre à permettre de jouer toute l'année à ces sports avec des infrastructures modernes et adaptées.

En sus du présent acte, les parties ont conclu une convention, laquelle régit notamment spécifiquement l'utilisation des infrastructures et les coûts à charge de chacune d'elle pendant la durée du droit de superficie, ainsi que les modalités de financement de l'infrastructure, en particulier les conditions du prêt remboursable octroyé par la commune de Collombey-Muraz à l'association Tennis et Padel Club Collombey-Muraz (ci-après : convention d'utilisation et de remboursement du prêt).

II. CONCESSION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

1) Concession du droit de superficie

La propriétaire concède à la superficiaire sur son immeuble no 1629 de la Commune de Collombey-Muraz, un droit de superficie distinct et permanent conformément aux art. 675 et 779 ss CCS.

2) Etendue et contenu du droit de superficie

a) Etendue

Aux fins du présent acte, il a été établi par le géomètre officiel un procès-verbal de mutation no . Ce procès-verbal est reproduit et signé au bas du présent acte. L'original sera annexé au bordereau à l'intention du registre foncier.

La situation et les limites du droit de superficie comprennent **14'000** m² de la surface de la parcelle no 1629, selon procès-verbal annexé. Ce droit sera immatriculé sous le no ().

b) Utilisation de la surface du droit de superficie

Dans le cadre des dispositions légales et contractuelles, la superficiaire a la faculté de disposer du droit de superficie et du fonds grevé, d'ériger des constructions (nommées ci-après "ouvrage") soit sur le fonds grevé, soit en-dessous et de les faire inscrire au registre foncier comme propriété exclusive.

La superficiaire est expressément autorisée à construire, maintenir et exploiter des infrastructures sportives en lien avec les sports de balle, ainsi que tout équipement ou accessoire nécessaire à l'exploitation de dites infrastructures.

Toute modification ou extension de ces installations ne faisant pas explicitement partie du permis de construire initial lié au présent acte constitutif du droit de superficie devra toutefois faire l'objet d'une approbation préalable et écrite de la propriétaire. D'éventuels ajustements et autres modifications mineures par rapport au projet tel qu'autorisé selon le permis de construire précité sont toutefois librement autorisés.

Moyennant autorisation écrite de la propriétaire, elle est également autorisée dans le futur cas échéant à aménager un établissement de boissons ou restauration ouvert au public, et à en gérer l'exploitation ou à déléguer celle-ci, sous réserve des autorisations spécifiques en la matière.

La servitude comprend tous les droits accessoires nécessaires à son exercice, notamment le droit de libre accès à la parcelle pour le personnel chargé de la surveillance, de l'entretien et des réparations, y compris au moyen de véhicules lourds adaptés. La superficiaire confirme avoir pris connaissance des modalités d'accès à la parcelle. L'accès devra s'effectuer exclusivement au moyen d'équipements ou véhicules compatibles avec les infrastructures publiques existantes (notamment en matière de tonnage des véhicules, résistance des ponts de passage et capacité des voies communales). La superficiaire devra veiller en toutes circonstances à ne pas porter préjudice à ces infrastructures publiques.

Si la propriétaire se trouve dans l'obligation, pendant la durée du droit de superficie, d'utiliser une partie du fonds grevé pour aménager des canalisations ou effectuer des travaux de ce genre, rendus nécessaires pour l'équipement d'autres biens-fonds, la superficiaire est tenue de mettre à disposition, sans indemnisation, le terrain nécessaire, et de laisser s'éteindre son droit de superficie sur cette partie de terrain, respectivement d'accorder les droits de passage et de conduites nécessaires. Les parties précisent que la superficiaire est libre de décider du tracé desdites conduites, afin de pouvoir les implanter à l'endroit le moins dommageable pour cette dernière. Toutefois, tout tracé proposé par la superficiaire devra faire l'objet d'une approbation préalable et écrite de la propriétaire avant sa réalisation, afin de s'assurer notamment qu'il n'engendre aucun préjudice aux infrastructures publiques existantes ou prévues.

Le droit de la superficiaire à un dédommagement relatif aux dégâts éventuellement causés sur ses constructions ou installations est réservé, de même que le droit à une modification de l'annuité du droit de superficie en raison de la diminution de la valeur résiduelle de la construction.

c) Construction (projet, affectation des ouvrages)

La base du présent contrat de superficie, comme indiqué plus haut, est de permettre la construction d'installations sportives de sports de balle (en particulier tennis et padel), ouverts au public, ainsi que tous les ouvrages et installations destinés à leur fonctionnement.

La superficiaire s'engage à commencer la construction dans les 2 (deux) ans dès la signature du présent acte sur le terrain objet du droit de superficie distinct et permanent, et à les poursuivre sans interruption notoire. A défaut, la propriétaire du fonds pourra résilier le présent contrat sans indemnité due.

d) Obligation d'entretien

La superficiaire est tenue de bien entretenir pendant toute la durée du droit de superficie toutes les constructions en propriété exclusive ainsi que le terrain non construit assujetti à ce droit de superficie. Elle doit en particulier éviter toute pollution du site.

Moyennant une demande préalable de la propriétaire du fonds, cette dernière a le droit d'accéder aux constructions, installations et aménagements dans le but de contrôler ceux-ci, pour autant que des signes indiqueraient que la superficiaire ne satisfait pas à ses obligations d'entretien.

e) Durée

Le droit de superficie prend naissance le jour de son inscription au registre foncier et dure jusqu'au 31.12.2066 (trente-et-un décembre deux mille soixante-six).

Les parties s'engagent à discuter 5 (cinq) ans avant l'expiration conventionnelle du droit de superficie, afin de convenir des modalités éventuelles d'un renouvellement.

Toute demande formelle de prolongation par une des parties devra parvenir à l'autre partie, par lettre recommandée adressée au moins 2 (deux) ans avant l'échéance du droit de superficie. Les parties s'engagent à donner suite à la demande de prolongation dans l'année qui suit la demande. L'absence de réponse dans le délai précité vaudra refus de la demande, sous réserve de signature par les parties d'un acte authentique de constitution d'un nouveau droit de superficie.

Les parties sont rendues attentives qu'un nouvel acte authentique sera nécessaire en cas de prolongation du droit de superficie distinct et permanent.

Les profits et risques du droit de superficie passent à la superficiaire dès l'inscription au registre foncier.

f) Transfert

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

En cas de transfert du droit de superficie, tous les droits et obligations découlant du présent acte, et en particulier la convention d'utilisation et de remboursement du prêt, qu'ils soient de nature réelle ou de nature obligationnelle, passent à l'acquéreur avec tous les compléments et modifications ultérieurs éventuels.

Le transfert du droit de superficie et l'octroi d'un droit de superficie au deuxième degré sont assujettis au consentement de la propriétaire du fonds.

De manière générale, la propriétaire du fonds ne peut refuser son approbation que si ce transfert ou cet octroi n'était pas destiné à une association à but non lucratif, s'il devait compromettre le but du présent contrat, à savoir l'exploitation d'infrastructures sportives de sports de balle ouverts au public, de même que si ces mesures devaient porter atteinte à l'exécution des obligations de la superficière, en particulier à son obligation de payer les annuités, de respecter la convention d'utilisation et de remboursement du prêt ou devaient les mettre sérieusement en danger.

La propriétaire du fonds a l'obligation de se prononcer sur la cession ou l'octroi d'un droit de superficie au deuxième degré, dans le délai de trois (3) mois dès la date de réception de la requête. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement est présumé.

La location des bâtiments est assimilée à une cession.

g) Droit de préemption

Les droits de préemption légaux de la propriétaire du fonds à charge de l'immeuble constituant le droit de superficie et celui de la superficière à charge du fonds grevé ne sont pas supprimés ; ils sont donc maintenus.

h) Retour

À l'expiration du droit de superficie, cas échéant prolongé, la propriétaire du fonds se réserve le droit, en fonction notamment des besoins communaux à ce moment-là, soit d'exiger la libération des lieux de toute construction ou installation et la remise en état aux frais de la superficière, soit de racheter les installations existantes, avec tous les accessoires, au prix du jour, diminué du solde du prêt qui existerait encore à ce moment-là, ainsi que du montant de 1'282'000 de francs accordé en sus lors de la construction du projet, afin de permettre la réalisation de celui-ci.

A défaut d'entente sur la fixation du prix de rachat des installations, celui-ci sera calculé par un expert désigné d'entente entre les parties ; à défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par un juge du Tribunal de Monthey.

i) Retour anticipé

Si la superficiaire devait gravement excéder son droit réel ou gravement violer des obligations contractuelles, et notamment celles découlant de la convention d'utilisation et de remboursement du prêt, la propriétaire est en droit de provoquer le retour anticipé conformément aux art. 779f à 779h CC.

L'indemnité équitable à verser sera calculée de la même manière qu'en cas de retour ordinaire, la faute de la superficiaire pouvant toutefois justifier sa réduction au sens de l'art. 779g al. 1 CC.

Avant de provoquer le droit de retour anticipé, la propriétaire du fonds devra adresser à la superficiaire, une mise en demeure, par lettre recommandée, impartissant au minimum un délai de 90 (nonante) jours dès réception de la mise en demeure, pour remédier au comportement fautif reproché. A l'échéance du délai de mise en demeure, et à défaut de modification du comportement reproché, la propriétaire du fonds pourra provoquer le retour anticipé.

Conformément à l'art. 779g al. 2 CCS, le retour anticipé à la propriétaire ne s'exercera que contre la remise à la superficiaire de l'indemnité mentionnée ci-dessus, voire d'une garantie.

III. DISPOSITIONS CONTRACTUELLES FINANCIERES DU DROIT DE SUPERFICIE

1) Annuité du droit de superficie

a) Principes

La superficiaire s'engage à verser à la propriétaire du fonds une annuité du droit de superficie concédé, sous les réserves qui suivent, dès le 01.01.2027 (premier janvier deux mille vingt-sept).

Ce montant ne sera toutefois pas à verser en espèces à la propriétaire avant que le fonds de rénovation (décrit ci-après) atteigne le seuil fixé par les parties.

Afin de permettre à la superficiaire de disposer d'une autonomie financière suffisante pour effectuer des remplacements ou des rénovations nécessaires de ses infrastructures pendant la durée du droit de superficie, les parties conviennent que la superficiaire alimente un fonds de rénovation, en affectant chaque année le montant de l'annuité fixé ci-dessous, jusqu'à ce que le fonds atteigne le montant de CHF 400'000.- (quatre cent mille francs).

Ce fonds doit figurer dans les comptes annuels de la société, lesquels doivent être révisés annuellement et présentés à la Commune de Collombey-Muraz, avec l'ensemble des pièces comptables nécessaires, avant d'être soumis pour approbation à l'assemblée générale de l'association.

De plus, le montant figurant dans les comptes à ce titre doit être disponible en liquidités sur un compte bancaire affecté exclusivement à cette fin.

Dans l'hypothèse où le montant maximal indiqué ci-dessus serait atteint, l'indemnité fixée ci-dessus sera alors à verser en espèces à la propriétaire, comme prévu ab initio.

Toute dépense financée par le fonds de rénovation devra recueillir l'accord écrit de la propriétaire, avant d'être effectuée. A défaut, le seuil fixé ci-dessus sera diminué du montant utilisé.

b) Annuité du droit de superficie

Les parties conviennent d'une annuité correspondant au 15% (quinze pour cent) des recettes brutes du dernier exercice annuel de la superficiaire, selon les comptes révisés au 31.12 (trente-et-un décembre) de chaque année, mais au minimum d'un montant de CHF 20'000.- (vingt mille francs).

L'ensemble des pièces justificatives concernant les recettes brutes devra être tenu à disposition du Conseil municipal, dans le cadre de la présentation annuel des comptes.

c) Bases de calcul

L'annuité est fixée selon les capacités financières actuelles et futures de la superficiaire, découlant notamment du développement de ses infrastructures sur le DDP, du but non lucratif de la superficiaire, de la volonté commune des parties de laisser à la superficiaire la possibilité de renouveler seule ses installations lorsqu'elles seront en fin de vie au cours du DDP et de l'effort financier consenti par la propriétaire.

2) Adaptations de l'annuité

Les parties se réservent la possibilité d'adapter, sur demande de l'une des parties, l'annuité du droit de superficie, ainsi que le seuil du fonds de rénovation, aux nouvelles conditions, notamment découlant de la situation financière de la superficiaire, tous les 5 (cinq) ans, la première fois pour le 01.01.2030 (premier janvier deux mille trente).

3) Modalités de paiement

Si le fonds de rénovation atteint le seuil fixé au bilan annuel au 31.12 (trente-et-un décembre) de l'année précédente, selon les comptes révisés, la superficiaire s'engage à verser à la propriétaire fixée ci-dessus. L'annuité du droit de superficie est payable annuellement, au plus tard le 30.06 (trente juin) de chaque année, pour l'année précédente.

En cas de paiement tardif, la superficiaire doit à la propriétaire du fonds, dès l'échéance et sans interpellation, un intérêt moratoire de 5% (cinq pour cent) l'an.

IV. AUTRES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES DU DROIT DE SUPERFICIE

1) Suppression, respectivement limitation de la garantie relative à la parcelle assujettie au droit de superficie (clause de libération)

La superficiaire a visité l'immeuble assujetti au droit de superficie et a pris connaissance du plan de zone. La propriétaire du fonds donne l'assurance à la superficiaire qu'aucune contamination du sol ne lui est connue sur l'immeuble grevé du droit de superficie. Dans l'hypothèse où ce fonds devait être finalement contaminé ou pollué avant la signature du présent droit de superficie, les frais engendrés pour la décontamination et dépollution seront pris en charge par la propriétaire.

Dès l'octroi du droit de superficie à la bénéficiaire, objet du présent acte, les règles légales s'appliquent s'agissant de la pollution et de la contamination du fonds, conformément au principe du pollueur-payeur.

La propriétaire du fonds confirme qu'il n'existe aucun droit de tiers quelconque qui pourrait à sa connaissance mettre en échec la bonne réalisation du projet de réalisation des ouvrages.

Sous réserve de ce qui précède, les parties excluent toute prise en charge par la propriétaire du fonds de quelque obligation de garantie de droit et de la chose que ce soit. Par rapport à la garantie de la chose, cela signifie qu'elle ne répond ni des défauts apparents, ni des défauts cachés, et cela même s'ils devaient être importants ou inattendus. Les parties excluent également toute prise en charge par la propriétaire du fonds de tout autre prétention en garantie ou voie de droit de la superficiaire qui concernerait des défauts de droit ou de la chose.

Cette clause de libération de la garantie est limitée par la loi. Les parties confirment que le notaire les a rendues attentives aux conséquences juridiques de la libération et aux responsabilités de la propriétaire, notamment à celles découlant des défauts frauduleusement cachés et pour les détériorations importantes de l'objet de l'acte jusqu'à l'entrée en jouissance.

2) Servitudes

La superficiaire confirme que le notaire lui a donné connaissance du contenu essentiel et du sens des inscriptions figurant sur l'extrait du Registre foncier.

La superficiaire est autorisée à exercer toutes les servitudes inscrites en faveur de l'immeuble grevé du droit de superficie. Elle a l'obligation de souffrir toutes les servitudes inscrites au registre foncier à charge de l'immeuble grevé du droit de superficie.

3) Baux à loyer et à ferme

La propriétaire déclare que l'immeuble grevé du droit de superficie est libre de baux à loyer et à ferme ou d'autres rapports de jouissance, à l'exception de l'accord actuel entre les parties pour l'utilisation de la halle de padel existante, lequel prendra fin dès l'entrée en jouissance.

La superficiaire donne également son accord à la radiation du DDP existant grevant actuellement la parcelle , où se situe la buvette de tennis actuelle. Elle s'engage à signer tout document dans ce sens.

4) Rapport avec les tiers

a) Prétentions de tiers

La superficiaire reprend, en remplacement de la propriétaire, toutes les prétentions de tiers de quelque type que ce soit relatives à l'érection, à l'utilisation et à l'exploitation des constructions, installations et aménagements en propriété exclusive de la superficiaire.

De ce fait, la superficiaire doit en particulier soutenir, à ses propres risques et frais et conformément aux dispositions du code de procédure civil fédéral (CPC), toutes les interventions et dénonciations de litiges, et autres procès relatifs à des actions de ce genre.

Les deux parties s'engagent à se communiquer réciproquement tous les procès et autres procédures administratives qui sont soutenues contre l'une des parties ou qu'elles soutiennent, que ce soit en rapport avec le fonds ou le droit de superficie. Cette communication réciproque doit permettre à la propriétaire du fonds d'intervenir et à la superficiaire de donner la possibilité de conduire elle-même le procès, respectivement d'être partie à la procédure.

Dans la mesure où de telles actions sont reconnues contre la propriétaire du fonds, soit entièrement ou en partie, la superficière en supportera toutes les conséquences afin que, pendant la durée du contrat, la propriétaire du fonds n'ait à supporter elle-même aucune charge résultant de tels procès ou procédures.

En lien avec ce qui précède, la propriétaire garantit, au jour de la signature du présent acte, qu'il n'existe aucun litige ni procédure judiciaire quelconque pouvant impacter de quelque manière que ce soit la superficière.

b) Mesures en matière de police des constructions

La superficière n'a pas le droit, sans autorisation de la propriétaire du fonds, d'accorder des droits en matière de police des constructions.

5) Impôts et contributions

La propriétaire paie elle-même la taxe immobilière pour le fonds. La superficière supporte tous les impôts et autres contributions foncières de droit public ou de droit privé qui concernent tant le fonds que les bâtiments.

6) Résolution de conflit

Les parties s'engagent à résoudre tous les différends et autres litiges qui pourraient surgir en relation avec le présent contrat en premier lieu dans le cadre d'une médiation, et d'en appeler après seulement aux Tribunaux civils ordinaires en cas d'échec de la médiation.

a) Médiation

Les parties s'engagent à tendre à une résolution du conflit au moyen d'une médiation dans la mesure où l'une des parties ne doit pas prendre des mesures garantissant le respect de délais ou la prolongation de ceux-ci (p. ex. délais de prescription).

Les parties renoncent d'ores et déjà à engager toute procédure juridique tant que la médiation n'est pas terminée. Chaque partie est en droit de mettre fin à la médiation unilatéralement et avant le terme dans la mesure où elle aurait perdu toute confiance en une résolution du conflit par la médiation.

Les frais de procédure de médiation sont à la charge des deux parties, par moitié chacune.

b) Tribunaux ordinaires

En cas d'échec de la médiation, les parties déclarent expressément faire élection de for, avec attribution expresse de juridiction, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble, soit auprès du Tribunal de Monthey.

c) Droit applicable

Les parties conviennent d'appliquer le droit suisse à tout litige en lien avec le présent droit de superficie.

V. DISPOSITIONS FINALES

1) Réserve d'approbation

Le présent acte n'est pas soumis à l'approbation du Conseil général de la Commune de Collombey-Muraz, la valeur du présent acte ne dépassant pas les 5% des recettes brutes du dernier exercice, selon déclaration de la Commune de Collombey-Muraz.

2) Transferts des dispositions de droit obligationnel

Les parties répondent de la reprise par tout successeur juridique éventuel des dispositions de droit obligationnel résultant du présent contrat, de la convention d'utilisation et de remboursement du prêt, ainsi que de la clause de résolution de conflits, et de l'engagement à tout transfert ultérieur de celles-ci.

3) Contrat d'entreprise

Les parties attestent que le présent acte n'est pas lié à un contrat d'entreprise ou à un contrat de vente portant sur une construction future, conclu soit avec la propriétaire du fonds, soit avec un tiers.

4) Annotations au RF

Les parties conviennent que le présent contrat, comprenant en particulier les conditions d'exercice du droit de retour, du droit de retour anticipé, ainsi que l'indemnité afférente, sera annoté au registre foncier.

5) Frais

Tous les frais du présent acte seront supportés par la Commune de Collombey-Muraz.

Les parties ont été rendues attentives à la solidarité légale prévue par l'article 55 de la loi sur le notariat.

La Commune de Collombey-Muraz prendra également à sa charge les frais de géomètre.

Compte tenu du fait que le présent acte vise à la réalisation d'ouvrages d'intérêt public, il en est requis l'exonération, tant que faire se peut.

6) Divers

Les parties ont été rendues attentives à l'existence et la portée des hypothèques légales directes et indirectes de droit fédéral et de droit cantonal, notamment à la possibilité prévue aux articles 779i et 779k du Code civil suisse.

Le notaire constate que l'article 169 al. 1 CCS est en l'espèce respecté.

Les parties ont la capacité de disposer.

Le notaire rend les parties attentives aux conséquences pénales et fiscales de l'obtention frauduleuse d'une constatation fausse.

Le notaire reçoit tous pouvoirs pour donner au présent acte sa pleine efficacité juridique

DONT ACTE.

Fait à Collombey-Muraz, dans les locaux de l'administration communale, pour des raisons de commodité, et lu aux comparants, lesquels déclarent l'acte conforme à leur volonté et à celle des représentées, en foi de quoi ils le signent avec moi notaire

pour la Commune municipale de Collombey-Muraz :

Olivier TURIN, Président : _____

Laurent MONNET, Secrétaire municipal : _____

pour l'association Tennis Padel Club Collombey-Muraz :

José SOTILLO, Président : _____

Steve SCHMUCK, Vice-Président : _____

Me _____, not : _____