

Min. 6327

Rép. 7217

ACTE CONSTITUTIF

D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

du 28 août 1981

--- L'an mil neuf cent huitante-et-un, le vingt-huit août, ---  
--- par-devant Me Roger DUNAND notaire à Fribourg, ---  
----- comparaissent -----

1. LA COMMUNE DE MARLY, représentée ici par Messieurs Bernard CUENNET, de Grolley à Marly et Claude LÄSSER, de Buchholterberg/BE à Marly, resp. vice-syndic et secrétaire communal, en vertu d'une procuration du ---  
27 août 1981, signée : Pierre KUENLIN, syndic, et Claude LÄSSER, secré-  
taire communal, pièce ici produite et qui demeurera annexée à la minute  
des présentes, -----  
e t -----

2. la société anonyme "PRO TENNIS S.A. MARLY", dont le siège est à Marly,  
ici valablement représentée par son administrateur unique, Monsieur ---  
Daniel MAURON, commerçant, d'Ependes/FR à Marly, titulaire de la signa-  
ture sociale individuelle aux termes des inscriptions figurant au regis-  
tre du commerce, -----

----- lesquelles -----  
exprimant leur volonté d'une manière réciproque et concordante, passent en-  
tre elles la convention suivante dont elles requièrent le notaire soussigné de

dresser acte en la forme authentique : -----

Art. 1.

Principe

LA COMMUNE DE MARLY, propriétaire de la parcelle art. 155 de Marly-le-Grand, confère par les présentes à "PRO TENNIS S.A. MARLY", qui accepte, savoir, un droit de superficie distinct et permanent portant sur une surface d'environ 6'000 m<sup>2</sup> (six mille mètres carrés) sise dans le secteur Ouest de cet art. 155 de Marly-le-Grand. L'emprise exacte de ce droit de superficie est déterminée par un traitillé bleu sur le verbal de modification dressé à Fribourg le 24 juillet 1981 par M. DEWARRAT, géomètre officiel, pièce ici produite, signée par les parties contractantes et le notaire et qui sera déposée au registre foncier en même temps que le présent acte dont elle fait partie intégrante. -----

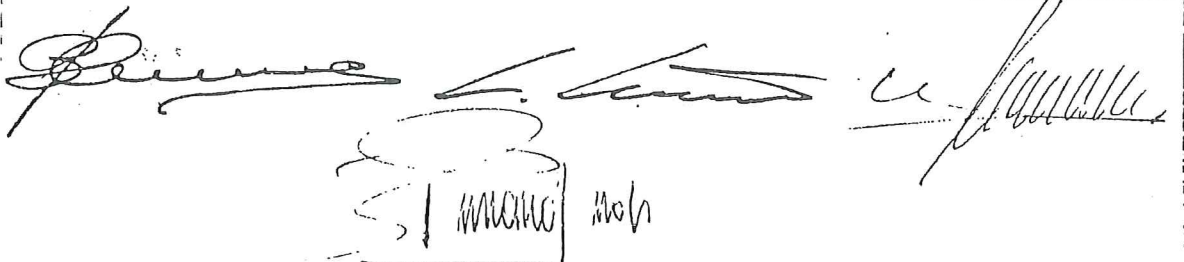
--- Un extrait du registre foncier concernant l'art. 155 de Marly-le-Grand sera produit et demeurera annexé à la minute des présentes. -----

Art. 2.

Objet du droit de superficie

En vertu de ce droit de superficie, "PRO TENNIS S.A. MARLY" aura la faculté d'ériger dans l'espace décrit ci-devant sous Art. 1 et de posséder comme --- superficiariaire une halle couverte destinée à la pratique du tennis, d'une superficie totale d'environ 2.200 m<sup>2</sup>, comprenant, notamment, trois courts, une buvette, des vestiaires, des installations sanitaires, une chaufferie, avec les voies d'accès nécessaires. -----

--- Quoique grevée du droit de superficie, une bande de terrain de un mètre cinquante centimètres de largeur devra rester en tout temps disponible le long de la route communale de Corbaroche pour l'aménagement éventuel d'un --- trottoir. -----

The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. Below the signatures, there is a rectangular stamp containing the word 'MARLY' in capital letters, with some illegible handwritten text to its right.

--- Pour l'exploitation de la buvette, le Conseil communal émettra un préavis favorable à la demande d'octroi de la patente H au sens de l'art. 12 de la Loi cantonale du 21.11.1972 sur les établissements publics, la danse et le commerce de boissons. -----

--- Aucun changement ne pourra intervenir dans l'affectation des locaux sans l'accord préalable de la Commune de Marly et la modification du présent acte en la forme authentique. -----

Art. 3.

Parking à voitures

La superficiaire "PRO TENNIS S.A. MARLY" s'engage envers la Commune de Marly à aménager à ses frais un parking à voitures avec les voies d'accès nécessaires dans l'angle Ouest de l'art. 155 de Marly-le-Grand. Ce parking devra comporter au minimum cinquante places de parc. Le parking et ses voies d'accès seront aménagés selon les normes SIA avec pose d'un produit bitumé AB 16. Les travaux d'aménagement devront être terminés au plus tard le 30 juin 1982.

--- L'entretien complet du parking, de ses plantations et de ses voies d'accès sera assuré et les frais y relatifs pris en charge par la Commune de --- Marly. L'entretien du parking comprendra notamment le déneigement, le balayage et, s'il s'avère nécessaire, le regoudronnage. -----

--- Le parking, ses plantations et ses voies d'accès ne seront pas inclus --- dans le droit de superficie. Ces ouvrages et aménagements, tout comme le --- terrain sur lequel ils reposeront, feront partie intégrante du domaine privé de la Commune de Marly, l'application des dispositions de l'art. 673 du code civil suisse étant exclue. -----

-----

-----

-----

Art. 4.

Arborisation

La superficiaire "PRO TENNIS S.A. MARLY" s'engage envers la Commune de Marly à arboriser convenablement les abords de la halle ainsi que le parking. Le plan d'arborisation sera préalablement soumis pour approbation au Conseil communal de Marly. -----

--- Ces travaux d'arborisation seront à la charge exclusive de la superficiaire et devront être terminés au plus tard le 30 juin 1982. -----

--- L'entretien des plantations et leur renouvellement éventuel incomberont à la superficiaire pour les abords de la halle et à la Commune de Marly pour le parking. -----

Art. 5.

Durée du droit de superficic

Le présent droit de superficic est conféré pour une durée de cinquante ans à compter de ce jour. -----

Art. 6.

Rente du droit de superficic

Dès le 1er août 1981, la superficiaire aura l'obligation de verser à la Commune de Marly, pour la concession du présent droit de superficic, une rente annuelle dont les modalités sont déterminées comme suit : -----

a/ Pendant toute la durée du droit de superficic, la rente sera calculée sur la base d'une surface de 6'000 m<sup>2</sup> ( six mille mètres carrés ) soit, à --- raison de Fr. 28.-- (vingt-huit francs) par mètre carré, sur la base d'un capital de Fr. 168'000.-- (cent soixante-huit mille francs). -----





1.1.82 : 5 1/2 %  
1.1.83 : 6 %  
1.1.84 : 5 12/10 %  
1.1.85 : 5 1/2 %

b/ Pour la période du 1er août 1981 au 31 décembre 1981, la rente s'élèvera, pro rata temporis, à 5 % (cinq pour cent) du capital de Fr. 168'000.--, soit à Fr. 3'500.--. -----

c/ Dès le 1er janvier 1982, la rente annuelle sera calculée chaque année sur la base du taux appliqué par la Banque de l'Etat de Fribourg au 1er janvier de l'année en cours pour ses anciens prêts hypothécaires en premier rang sur maisons familiales. -----

d/ La rente viendra à échéance, la première fois le 31 décembre 1981 puis, par semestre échu, les 30 juin et 31 décembre de chaque année; elle sera payable dans le mois suivant l'échéance. -----

--- La Commune de Marly se réserve le droit de requérir en tout temps l'inscription au registre foncier d'une hypothèque légale au sens des art. 779i et 779k du code civil suisse à la charge du droit de superficie pour garantir le paiement de la rente. -----

Art. 7.

Travaux d'équipement

L'équipement de la parcelle objet du droit de superficie sera régi par les dispositions suivantes : -----

a/ Les eaux pluviales des bâtiments et places seront déversées dans le collecteur existant de la route de Corbaroche. Les installations nécessaires seront à la charge exclusive de la superficière. -----

b/ Les eaux usées seront déversées dans la chambre No. 1 selon plan No. 3388/2 du 5.9.1966 dressé par Brudérier ingénieur pour la rive gauche de la Gérine. -----

--- Les frais d'établissement du collecteur nécessaire, y compris la traversée de la route de Corbaroche, seront supportés par la superficière sous les réserves suivantes : -----

- ba/ La Commune de Marly paiera à la superficiaire, dès l'exécution des travaux, le coût correspondant au surdimensionnement du collecteur pour les besoins de la future STPA;
- bb/ Si la STPA est construite, le coût total du collecteur sera réparti entre la halle de tennis, objet des présentes, et la STPA en fonction des mètres carrés/dalles et la Commune remboursera à la superficiaire la part afférente à la STPA, compte tenu du paiement déjà effectué selon clause ba ci-devant;
- bc/ Si d'autres constructions sont érigées avec raccordement à ce collecteur, une nouvelle répartition du coût de construction du collecteur interviendra en fonction des mètres carrés-dalles avec rétrocession de la différence à la superficiaire, respectivement à la Commune de Marly.
- c/ Pour l'adduction d'eau, la superficiaire se raccordera à la conduite existante diamètre 100 mm.

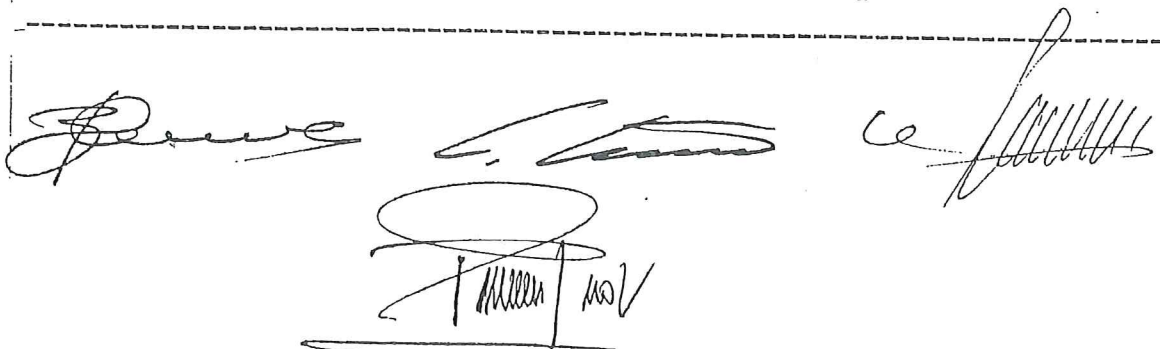
--- Les frais d'établissement de la conduite d'amenée d'eau seront supportés par la superficiaire sous les réserves stipulées ci-devant sous litt. ba, bb et bc.

Art. 8.

Taxes de raccordement

La superficiaire acquittera les taxes communales de raccordement à raison de Fr. 39.-- (trente-neuf francs) par mètre carré sur deux fois la surface des locaux de service (buvette, vestiaire, installations sanitaires, chaufferie, etc.).

--- Toutes autres taxes de raccordement dues aux entreprises de droit public (EEF, PTT, etc.) seront à la charge exclusive de la superficiaire.



Art. 9.

Carrefour Route Cantonale - Route de Corbaroche

La superficiaire est expressément libérée de toute participation aux frais des travaux nécessaires à un nouvel aménagement du carrefour Route cantonale - Route de Corbaroche. -----

Art. 10.

Droits de préemption légaux

Il est rappelé que le propriétaire du fonds a un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie et que la superficiaire a le même droit de préemption légal contre tout acquéreur du fonds (Cf. art. 682 al. 2 CCS). -----

Art. 11.

Effets à l'expiration du droit de superficie

Le retour des constructions et autres aménagements (à l'exclusion du parking, de ses plantations et de ses voies d'accès) au propriétaire du fonds à l'expiration du droit de superficie sera régi par les dispositions suivantes :

- a/ Si la Commune de Marly renonce à prolonger le droit de superficie au-delà des cinquante ans (selon art. 5 ci-devant) alors que la superficiaire -- avait envisagé sérieusement cette prolongation pour une période d'au moins dix ans et l'avait requise expressément au moins deux ans avant l'expiration du droit et par lettre recommandée, la Commune de Marly aura l'obligation de verser à la superficiaire une indemnité correspondant à la valeur effective des constructions et autres aménagements existant lors du retour. A défaut d'entente entre superficiaire et propriétaire du fonds, cette indemnité sera fixée, sans recours ni appel, par une commission arbitrale de trois membres constituée selon les règles suivantes : chaque



partie désigne un expert; les deux experts ainsi désignés choisissent le troisième membre de la commission, lequel fonctionnera comme président; à défaut d'entente sur le choix du président, ce dernier sera nommé, sans recours ni appel, par le Président I du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine à Fribourg. Pour le reste, seront applicables les dispositions du Concordat suisse sur l'arbitrage. -----

- b/ Dans tous les autres cas, la Commune de Marly pourra soit exiger la démolition des constructions et autres aménagements ainsi que le rétablissement de l'état antérieur du fonds aux frais de la seule superficière, -- soit opter pour la reprise des constructions et autres aménagements contre versement d'une indemnité équitable au sens l'art. 779d du code civil --- suisse. -----
- c/ Les dispositions du présent article seront annotées au registre foncier.

Art. 12.

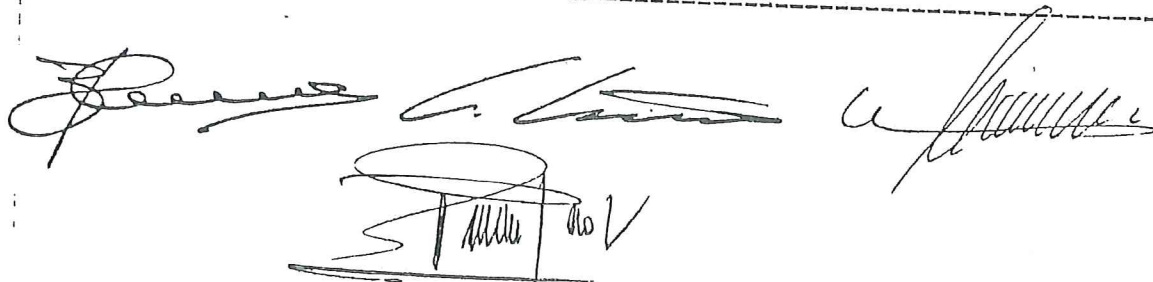
Construction de bâtiments publics dans le voisinage

La superficière renonce d'ores et déjà à faire opposition à tous projets --- futurs concernant des bâtiments publics à ériger par la Commune de Marly sur l'art. 155 de Marly-le-Grand. De son côté, la Commune de Marly s'engage à ne pas construire, respectivement à ne pas laisser construire des installations de tennis sur ledit article. -----

Art. 13.

Droit de passage réservé

La superficière s'engage à conférer à la Commune de Marly, sur première réquisition de cette dernière, en la forme d'une servitude foncière, un droit de passage à pied et pour tout véhicule, d'une largeur de cinq mètres, sur l'aire du droit de superficie, pour la desservance de l'art. 155 de Marly-le-Grand. Le tracé exact du passage sera déterminé d'un commun accord entre parties. -----

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a circular stamp with illegible text inside. To the right of the stamp, there is another signature. On the far right, there is a large, sweeping signature that extends across the page.



--- La réalisation et l'exercice de ce droit de passage n'affecteront en aucune manière le calcul de la rente du droit de superficie tel qu'il est arrêté à l'art. 6 du présent acte. -----

--- Les frais d'aménagement et d'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice du droit de passage seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. -----

Art. 14.

Frais des conventions

Les frais et honoraires du présent contrat, les frais et honoraires du verbal géométrique précité, les droits de timbre et d'enregistrement ainsi que les émoluments d'inscription au registre foncier seront supportés par la superficiariaire. -----

Art. 15.

Ratifications légales

L'octroi du présent droit de superficie a été autorisé par l'assemblée communale de Marly du 16 mars 1981. -----

--- La ratification du présent contrat par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg demeure expressément réservée. -----

Réquisitions pour le registre foncier

--- Les parties contractantes requièrent le conservateur du registre foncier de la Sarine à Fribourg de procéder aux opérations suivantes : -----

1. inscription du droit de superficie à titre de servitude à la charge de

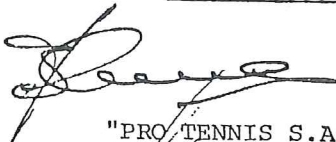

- l'art. 155 de Marly-le-Grand; -----
2. immatriculation de ce droit de superficie à titre de droit distinct et permanent sous art. 609 (DDP) de Marly-le-Grand avec comme propriétaire la société anonyme "PRO TENNIS S.A. MARLY" à Marly; -----
  3. annotation des dispositions selon clause 11 ci-devant sur les art. 155 et 609 (DDP) de Marly-le-Grand. -----

----- C O N C L U S I O N -----

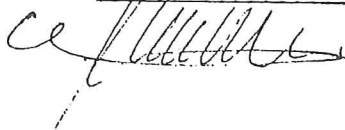
--- Le présent acte est lu par le notaire soussigné aux comparants; -----  
ceux-ci déclarent que cet acte renferme l'expression de leur volonté. -----

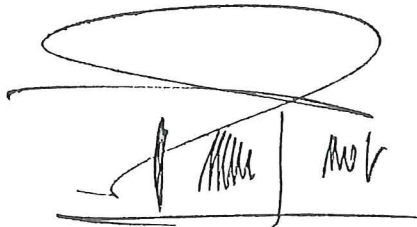
--- Les personnes participant à la réception de l'acte sont présentes pendant les opérations qui ont lieu sans interruption à Marly, dans les bureaux de l'administration communale, où les comparants signent le présent acte à la minute, avec le notaire, ce vingt-huit août mil neuf cent huitante-et-un à dix-sept heures et quinze minutes. -----

COMMUNE DE MARLY :

"PRO TENNIS S.A. MARLY" :





M. FRANÇOIS DUNAND  
Notaire  
Rue de Ramont 14  
F R E D O U R C





