

VENTE EN QUOTE-PART TERRAIN ET CONTRAT D'ENTREPRISE

Lot n° /*/

« Les Vignes »

Parcelle /*/ de Gland

Feuillet n° /*/-/*/

Entre

Seraina Investment Foundation

Zurich (IDE: CHE-234.365.593)

et

/*/

Projet n° 5 du 24 avril 2026

VENTE EN QUOTE-PART TERRAIN ET CONTRAT D'ENTREPRISE

Par devant Frédéric-Auguste **de LUZE**, notaire à Morges pour le
canton de Vaud, _____

se présentent : _____

d'une part, _____

Seraina Investment Foundation, fondation dont le siège est à
Zurich (IDE: CHE-234.365.593), _____

ici valablement représentée par */ */*, _____

ci-après « Seraina » ou la « venderesse », _____

d'autre part, _____

1/ */ */*, né le */ */*, originaire de */ */*, lequel déclare être fils de */ */*,
être */ *état civil** et être domicilié à */ */*, NAVS (numéro Assurance Vieillesse et Survivants)
*/ */*, _____

2/ */ */*, née le */ */*, originaire de */ */*, laquelle déclare être fille de
*/ */*, être */ *état civil** et être domiciliée à */ */*, NAVS */ */*, _____

ci-après, ensemble, les « acheteurs ». _____

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : _____

- I - _____

EXPOSE PREALABLE

I-a. Seraina a obtenu un permis de construire sur la parcelle numéro 380/390 de Gland autorisant la construction nouvelle de 12/18 villas mitoyennes comprenant un garage souterrain commun. La parcelle 380/390 de Gland a été soumise au régime de la propriété par étages afin de constituer un lot par villa. —————

I-b. La présente vente porte sur une des villas de la propriété par étages qui a été constituée sur la parcelle précitée. —————

I-c. Il est précisé que la venderesse a mandaté la société Swissroc Construction SA, à Plan-les-Ouates (Canton de Genève), CHE-371.855.790 (l'« Entreprise Totale »). La villa sera construite par l'Entreprise Totale et elle sera transmise terminée et neuve (« clé en main ») par les soins de celle-ci. Les travaux de construction de la villa et des parties communes ont débuté le 6 mars 2026. A titre de clarté, les comparants précisent que le contrat d'entreprise totale conclu ne passe pas aux acheteurs, de sorte que seuls la venderesse et l'Entreprise Totale sont liés par ce contrat, sous réserve de l'article III-1 (un) ci-dessous. —————

I-d. Les acheteurs sont rendus attentifs au fait que les plans d'aménagement, en particulier extérieurs, sont des plans d'intention dont l'exécution est sujette à quelques modifications ou adaptations. Par ailleurs, les descriptifs de vente, illustrations ou les présentations sur internet ne sont pas contractuels et ne servent qu'à donner une idée globale du projet. De ce fait, les acheteurs prennent acte que seuls les documents contractuels signés ce jour sont pertinents pour décrire la disposition intérieure, les qualités techniques, matériaux, équipements, accessoires et services du lot vendu. ———

I-e. Finalement, les acheteurs confirment avoir reçu toutes informations utiles au sujet du quartier créé dont fait partie la villa objet de la vente. Ils savent qu'ils seront amenés à participer aux frais globaux d'entretien et d'aménagement des espaces extérieurs. De même, au sujet du parking souterrain, les acheteurs déclarent connaître et comprendre le mode de répartition des coûts les concernant. Finalement, les acheteurs déclarent disposer du financement nécessaire au paiement de l'entier du prix de vente, des frais d'achat ainsi que du prix de construction de la villa prévus dans le présent acte. Ils ont remis, en ce sens, à la venderesse, une promesse de financement portant sur l'ensemble du prix de vente et du prix de construction émis par un établissement financier ayant son siège en Suisse / *variante : une copie de leur contrat de crédit.* —————

Ceci étant exposé, les comparants conviennent ce qui suit : —————

- II -

VENTE EN QUOTE-PART TERRAIN

Seraina Investment Foundation transforme en servitude foncière et rattache au feuillet / **vendu**/ la servitude suivante dont elle est actuellement bénéficiaire : –

D) Usage de place de stationnement intérieur /*/. _____

*/*Note du notaire: ce point sera potentiellement modifié dès que les plans du parking seront remis. Les places de stationnement pourront être fixes.**

Ainsi, Seraina Investment Foundation vend à /*/ et /*/, qui achètent, /*/ en copropriété à parts égales, le feuillet ci-après désigné : _____

=====

Etat descriptif de l'immeuble

Immeuble : Unité de PPE

Commune : Gland

Numéro d'immeuble : /*/

Immeuble de base : 380 ou 390

Quote-part : /*/1000

Droit exclusif : Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée et étage

Constituant le lot /*/ teinté en /*/ sur les plans

Servitude : (D) Usage de jardin et terrasse

(D) Usage de place de stationnement intérieur /*/

=====

Mentions inscrites sur le feuillet susdésigné _____

PPE avant construction _____

Règlement PPE _____

Annotation, charge foncière et gage immobilier _____

Aucun _____

Désignation de la parcelle de base et des mentions et servitudes _____

Les acheteurs prennent acte du fait que les descriptions des immeubles susmentionnées ne sont pas encore portées définitivement au Registre foncier. Les acheteurs acceptent donc d'éventuelles divergences dues aux corrections nécessaires entre l'instrumentation du présent contrat et son inscription au Registre foncier. _____

Les acheteurs déclarent bien connaître la propriété par étages et son règlement. Les acheteurs ont reçu une copie des documents suivants : _____

- les plans de la propriété par étages ; _____
- les plans des servitudes grevant la parcelle ; _____
- le règlement de la propriété par étages ; _____
- l'acte constitutif de la propriété par étages. _____

Ils ne formulent pas de réserve à leur sujet. Les acheteurs prennent la place de la venderesse dans la communauté des copropriétaires et donc aussi dans tous les contrats conclus par la communauté avec des tiers (contrats de service, contrat d'administration, et caetera), sous réserve du contrat d'entreprise totale conclu,

conformément à l'article I-c. ci-dessus. _____

Clauses et conditions de la vente en quote-part terrain _____

La vente qui précède est conclue aux clauses et conditions suivantes : _____

- Article 1 - _____

Etat de l'immeuble ce jour _____

L'immeuble vendu, soit la part de terrain, est transféré dans son état juridique et matériel actuel, état que les acheteurs déclarent bien connaître et accepter, libre de tous droits ou charges autres que ceux désignés dans le présent acte. _____

Par ailleurs, les acheteurs confirment avoir parfaite connaissance du contrat de fourniture de chaleur conclu en date des 24 novembre et 12 décembre 2023 par la venderesse et ThermorésÔ SA (CHE-383.608.577), à Gland, ainsi que de son avenant, de ses annexes et de ses conditions générales. Ils confirment l'accepter sans réserve et reprendre, proportionnellement à la quote-part terrain vendue, les droits et obligations dudit contrat, de ses annexes et de son avenant, à la libération de la venderesse. Ils déclarent également accepter sans restriction la constitution d'une servitude de conduite portant sur des conduites de chauffage à distance et donner procuration à la venderesse à cet effet dans le cadre au chiffre II-2 (deux) ci-dessous. _____

- Article 2 - _____

Modifications matérielles et juridiques _____

Les acheteurs donnent procuration avec pouvoir de substitution à la venderesse, aux fins de : _____

- constituer, modifier ou radier toutes mentions, annotations et/ou servitudes concernant la parcelle de base /*380 ou 390*/ de Gland nécessaires à la construction de la villa, à sa viabilité, à son utilisation normale, ainsi qu'au règlement des rapports de voisinage ; _____
- apporter toutes modifications aux parties communes (notamment garage souterrain), ainsi qu'aux parties réservées à l'usage exclusif d'autres copropriétaires, cela dans la mesure où les surfaces ici vendues ne sont pas modifiées ; _____
- requérir seule toutes modifications des plans ou du règlement de propriété par étages, du tableau des millièmes et signer, aux frais de la venderesse, tous actes et pièces en rapport. _____

Ces pouvoirs sont limités dans le temps jusqu'au /*/ . _____

Aux effets ci-dessus, la venderesse comparaitra devant notaire, conviendra de toutes clauses et conditions, signera tous actes et pièces authentiques ou sous seing privé et, d'une manière générale, fera tout ce qui sera nécessaire pour l'exécution du présent mandat, quoique non ici spécialement prévu. _____

Ces modifications devront toujours faire l'objet d'une communication par courriel aux acheteurs par la venderesse au minimum 15 (quinze) jours avant la signature de l'acte authentique ou de la convention privée. _____

_____ - Article 3 - _____

_____ **Cadastre des sites pollués** _____

La venderesse certifie qu'elle n'a pas connaissance d'atteintes quelconques à l'environnement concernant la parcelle de base objet de la présente vente. _____

_____ - Article 4 - _____

_____ **Restrictions légales** _____

Le feuillet vendu, ainsi que la parcelle de base, sont assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, dont certaines ne sont pas mentionnées au registre foncier, notamment à celles qui résultent des lois sur les constructions et l'aménagement du territoire, sur les routes, sur la protection des eaux et plus particulièrement du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Gland. _____

_____ - Article 5 - _____

_____ **Garanties** _____

Les comparants excluent toute garantie de la part de la venderesse en raison des défauts éventuels concernant le sol et le sous-sol du terrain, sous réserve de l'article 199 du Code des obligations. _____

Ainsi, les acheteurs savent qu'ils sont privés des garanties prévues par la loi, soit notamment des actions rédhibitoire, en réduction de prix et en dommages et intérêts. _____

En cas de défauts liés aux travaux réalisés à ce jour, les acheteurs pourront exiger que la venderesse répare lesdits défauts à ses frais pour autant que ces derniers aient été signalés à la venderesse en temps utile. Toute autre garantie de la venderesse est exclue. En particulier, les acheteurs ne pourront en aucune manière exiger, en cas de défauts, la modification du prix ou la résolution du contrat. _____

Les comparants confirment que le prix de vente convenu ci-dessous tient compte des présentes limitations de garanties. _____

_____ - Article 6 - _____

_____ **Créances de droit public et hypothèques légales des entrepreneurs** _____

Les créances de droit public cantonal de l'Etat, des communes, des corporations et établissements de droit public, relatives à un immeuble, sont garanties par une hypothèque légale de droit public, lorsqu'une loi spéciale le prévoit ; ces hypothèques peuvent être occultes. _____

La venderesse déclare qu'elle n'est pas débitrice de telles dettes à ce

jour, à l'exception de ses impôts ordinaires de l'année courante, et s'engage à satisfaire à toutes obligations qui pourraient donner naissance à une pareille créance. _____

La venderesse prend l'engagement qu'aucune hypothèque légale des entrepreneurs ne soit inscrite sur le feuillet vendu en lien avec la construction de la villa objet de la présente vente. _____

- Article 7 -

Cédule hypothécaire

Le feuillet est vendu libre de gage immobilier. _____

- Article 8 -

Prix de vente de la quote-part terrain

Le prix de vente du feuillet vendu est fixé à _____

--- /*/ FRANCS ---

--- (CHF /*/.-) ---

Ce prix de vente se décompose comme suit : _____

• Valeur du sol	CHF	/*/
• Valeur des constructions réalisées à ce jour	CHF	/*/
Total égal au prix de vente	CHF	/*/

/* note du notaire : L'information relative à la valeur des constructions réalisées à ce jour sera demandée par l'autorité fiscale. Nous avons pris note à cet égard que les travaux ne seront pas valorisés pour les ventes signées dans le courant du mois de mai. La clause sera alors la suivante :

La venderesse précise que le prix de vente ne distingue pas la valeur du sol et la valeur des constructions réalisées à ce jour, cette dernière étant pratiquement inexistante au vu de l'avancement des travaux à la date de signature du présent acte. Elle renonce à facturer un montant aux acheteurs à ce titre./

La venderesse déclare que la vente ayant lieu après le début des travaux, le prix est considéré comme exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 21, alinéa 2, chiffre 20, LTVA (Loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée).

Il est par ailleurs renvoyé au chiffre III-5 (cinq) ci-dessous s'agissant de la charge financière découlant de la construction de la villa. _____

- Article 9 -

Paiement du prix de vente

Les acheteurs versent en cet instant à la venderesse un montant total de CHF /*/.- (/*/ francs) sur un compte bancaire auprès de l'UBS Switzerland AG, IBAN :

CH31 0024 3243 2533 8802 U, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique : "Me Frédéric-Auguste de Luze, lot n° / * / ", dont ici quittance. _____

Les fonds seront délivrés à la venderesse dès l'inscription de l'acte au journal du Registre foncier. _____

- Article 10 - _____

Entrée en possession _____

Le transfert de propriété de la quote-part terrain interviendra par l'inscription du présent acte au Registre foncier. L'entrée en possession se fera à la réception de l'ouvrage selon les modalités détaillées à l'article III-4 (quatre) ci-dessus. Le transfert des profits et risques aux acheteurs a lieu au jour de l'entrée en possession. _____

- Article 11 - _____

Décompte acheteurs-venderesse _____

Aucun décompte acheteurs-venderesse ne sera établi. L'impôt foncier pour l'année en cours est à la charge de la venderesse. _____

- Article 12 - _____

Droit de réméré _____

Les acheteurs concèdent à **Seraina Investment Foundation**, CHE-234.365.593, qui accepte, un droit de réméré sur le feuillet ici vendu. _____

Ce droit est convenu aux conditions suivantes : _____

a) Conditions suspensives (non cumulatives) : _____

- i. non reprise des clauses et conditions du présent acte ensuite de revente, ou de transfert assimilable, par les acheteurs du feuillet acheté à un tiers acquéreur; _____
- ii. ou non-paiement ou retard de paiement de plus de trente jours dans le paiement échelonné des paiements en lien avec la construction et indiqués à l'article III-6 (six) ci-dessus; _____
- iii. ou retard dans la construction du fait d'un comportement grave des acheteurs empêchant ou rendant difficile la réalisation de la construction. _____

Pour la clarté de l'acte, il est précisé que le droit de réméré pourra s'exercer si une des conditions susmentionnée se réalise. _____

b) Le droit de réméré s'exercera au prix correspondant à la somme des montants suivants : _____

- i. prix de vente convenu ci-dessus; _____
- ii. tout montant réglé en sus découlant de la construction de la villa et des parties communes, dûment prouvé et payé; _____
- iii. moins une déduction de 10% (dix pourcent) de la somme de *i* et *ii* à titre de pénalité. _____

c) Durée et annotation : _____

La bénéficiaire n'a le droit de faire valoir son droit de réméré que jusqu'au *l*fin des constructions**/, durée pour laquelle il doit être annoté au Registre foncier, _____

- d) Postposition : _____
La venderesse donne déjà son accord à la postposition du droit de réméré à des gages immobiliers grevant le feuillet objet de la vente jusqu'à un montant total de CHF /*/. –
- e) Les frais et taxes en cas d'exercice du droit de réméré, seront à la charge des acheteurs.
- f) Divers : _____
Pour le surplus, les modalités de l'acte de vente qui précèdent sont applicables par analogie au présent droit de réméré. _____
- g) LFAIE : _____
Une attestation signée par le notaire soussigné attestant que Seraina n'est pas une société étrangère au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger sera déposée au Registre foncier à l'appui de la réquisition de transfert immobilier découlant de l'exercice du présent droit de réméré. Seraina atteste et confirmera qu'elle n'agit pas à titre fiduciaire. _____

_____ - III - _____

_____ **CONTRAT D'ENTREPRISE** _____

_____ - Article 1 - _____

_____ **Contrat d'entreprise totale** _____

Ainsi qu'exposé ci-dessus, la parcelle objet de la présente vente est actuellement en chantier afin de réaliser la villa objet du lot de propriété par étages vendu clé en main et prêt à être utilisé. La construction de l'ensemble de la propriété par étages fait l'objet d'un contrat d'entreprise totale séparé passé entre l'Entreprise Totale et Seraina. Seraina informe les acheteurs qu'elle ne réalisera pas les travaux elle-même mais qu'elle a mandaté l'Entreprise Totale à l'effet de réaliser les travaux de construction. Une copie du descriptif de construction détaillant les finitions de la villa objet du lot de propriété par étages vendu ainsi que les plans architecte du lot vendu, contresignés par les comparants, légalisés, demeurent ci-annexés **/*note : merci de nous faire parvenir prochainement lesdits documents/**. La villa devra être rendue terminée, prête à être occupée (y compris la cave et les places de stationnement). Les acheteurs confirment dès lors que les éléments essentiels ont été reportés dans le présent acte et déclarent expressément les accepter. En cas de contradiction entre les documents, les plans de la propriété par étages prévalent sur les plan architecte. _____

Ledit contrat d'entreprise entre Seraina et les acheteurs est indissociable du contrat de vente de la quote-part terrain. Les acheteurs ne sauraient dès lors résilier le contrat d'entreprise sans motif prévu expressément par les dispositions légales relatives à la vente d'ouvrage. _____

Les acheteurs s'engagent à faire reprendre l'ensemble des clauses et conditions du présent acte, ainsi que des annexes signées avec l'Entreprise Totale et/ou

Seraina à tout éventuel acquéreur du lot acquis ce jour. _____

_____ - Article 2 - _____

_____ **Réalisation des travaux de construction** _____

Seraina a mandaté l'Entreprise Totale, à l'effet de réaliser la villa objet du lot de propriété par étages vendu ainsi que les parties communes et environs de la villa. Conformément à ce que prévoit le contrat d'entreprise totale, la désignation, l'instruction et la surveillance des planificateurs, artisans entrepreneurs, fournisseurs et plus généralement des sous-traitants participant à la réalisation des travaux de construction est laissée à la discrétion unique et exclusive de l'Entreprise Totale, sans participation des acheteurs. Les acheteurs ne sont en outre pas autorisés à donner directement des instructions aux personnes participant à la réalisation des travaux de construction. _____

Nonobstant toute disposition relative à l'Entreprise Totale, la venderesse reste pleinement tenue envers les acheteurs de réaliser et de livrer l'ouvrage conformément au présent contrat, y compris en cas de défaillance ou faillite de l'Entreprise Totale. La venderesse reste donc responsable de l'achèvement de l'ouvrage jusqu'à la remise des clés. _____

_____ - Article 3 - _____

_____ **Modifications matérielles et juridiques** _____

Conformément à ce que prévoit le contrat d'entreprise totale, les acheteurs ont en principe le droit de formuler des demandes de modification de l'aménagement intérieur de la villa objet du lot de propriété par étages vendu. Ce droit est expressément exclu en ce qui concerne les parties communes de la propriété par étages. En outre, de telles modifications ne doivent pas avoir pour effet de retarder les travaux et d'empêcher le respect des délais. Les éventuelles modifications et choix des acheteurs doivent être apportées selon le processus prévu dans le document « Accompagnement client PPE » dont une copie, signée des comparants, légalisée, demeure ci-annexée. Les acheteurs ne pourront demander aucune réduction du prix convenu pour la construction s'ils renoncent à certains équipements prévus dans le descriptif de construction. L'obtention d'une éventuelle autorisation complémentaire de construire, aux frais et risques des acheteurs, qui s'avérerait nécessaire pour effectuer des modifications requises par les acheteurs ne constitue pas une condition du présent contrat ni un élément constitutif du prix convenu pour la construction, de sorte qu'elle ne donne pas droit aux acheteurs de se départir du contrat relatif à la réalisation de la villa objet du lot de propriété par étages vendu, en particulier s'ils ne l'obtiennent pas, tout comme ils ne pourront prétendre à aucune indemnité en cas de réalisation ou de non-réalisation. Les acheteurs s'engagent irrévocablement à ne pas faire opposition à quelque demande de permis de construire complémentaire que ce soit inhérente à la construction. _____

Seraina aura la faculté, qu'elle se réserve expressément, pour son compte ainsi que pour le compte de l'Entreprise Totale mandatée pour la construction, d'apporter en cours de construction des modifications indispensables ou nécessaires, soit au projet, soit aux plans et descriptif précités, sans toutefois que ces modifications ou améliorations ne puissent porter le moindre préjudice aux acheteurs, ni modifier les caractéristiques essentielles du lot de propriété par étages vendu ou de la villa qui sera réalisée. Il pourrait s'agir par exemple de déplacer ou d'aménager des courettes et gaines techniques, sans pour autant réduire la surface de la villa qui sera réalisée (sous réserve des normes SIA). De même, concernant les locaux communs ainsi que les accès, Seraina se réserve, pour son compte ainsi que pour le compte de l'Entreprise Totale mandatée pour la construction, la possibilité d'y apporter de légères modifications, mais ce sans incidence sur les parties privatives. Seraina précise aux acheteurs, qui l'acceptent, que des tuyaux pourraient éventuellement traverser, verticalement le long des murs et piliers ou horizontalement aux plafonds, les locaux qui seront aménagés au sous-sol, notamment caves, garages. —————

Ainsi, les acheteurs sont rendus attentifs au fait que des divergences mineures par rapport aux plans et descriptif de construction peuvent apparaître lors de la réalisation de la construction. Ces divergences mineures ne sauraient fonder aucune prétention des acheteurs, dans la mesure où de telles divergences ne péjorent d'aucune façon la réalisation en bonne et due forme des travaux ainsi que la qualité et la fonctionnalité de la construction telle qu'elle a été définie par le contrat d'entreprise totale. Les acheteurs sont en outre rendus attentifs au fait que l'aménagement extérieur et des environs est laissé à la seule discrétion de Seraina. En outre, les acheteurs sont rendus attentifs au fait qu'ils ne disposent d'aucune prétention ou droit de regard concernant la couleur et les matériaux utilisés pour les parties communes de la propriété par étages. —————

————— - Article 4 - —————

————— Réception de l'ouvrage —————

Conformément aux clauses et conditions du contrat d'entreprise totale, la remise de la villa terminée aux acheteurs devra intervenir le 31 décembre 2027 au plus tard. Seraina communiquera aux acheteurs la date d'achèvement prévisible six mois avant la remise. Les dates exactes de pré-réception ainsi que de la remise seront communiquées par écrit aux acheteurs, au plus tard un mois avant l'occupation. —————

La réception de l'ouvrage a lieu en même temps que la remise de la villa vendue aux acheteurs (jour d'entrée en possession), en présence d'un représentant de l'Entreprise Totale. La réception des parties communes sera faite par l'administrateur de la propriété par étages, en présence d'un représentant de l'Entreprise totale. —————

Seraina garantit aux acheteurs que la villa objet du lot de propriété

par étages vendu sera achevée et nettoyée, prête à être occupée, à la date de remise convenue ci-dessus. _____

À l'occasion de cette remise, les parties établissent et signent, de part et d'autre, un procès-verbal (réception de l'ouvrage) mentionnant d'éventuels défauts. _____

Si, au terme du contrôle commun, la villa réalisée peut être occupée (c'est-à-dire que le contrôle commun ne révèle aucun défaut ou seulement des défauts mineurs), la réception de l'ouvrage a lieu à la date de remise des clés aux acheteurs. L'ouvrage est également considéré comme réceptionné à cette date si les acheteurs ne participent pas au contrôle commun. L'Entreprise Totale sera tenue de faire réparer les éventuels défauts mineurs constatés lors du contrôle commun dans un délai de réparation raisonnable fixé d'un commun accord par les parties. _____

Il peut être renoncé à la remise des clés ainsi qu'à la réception de l'ouvrage tant que les acheteurs n'ont pas acquitté l'intégralité du prix de la construction de la villa tel que défini dans le planning de paiement défini à l'article III-6 (six) ci-dessous. Dans ce cas, les profits et risques liés à l'ouvrage réalisé passent aux acheteurs à la date de remise qui sera alors convenue. _____

Si la villa réalisée n'est pas prête à être occupée (c'est-à-dire que le contrôle commun révèle des défauts importants), la réception de l'ouvrage n'a pas lieu. Exceptionnellement, l'ouvrage est considéré comme réceptionné à la date de remise, bien que des défauts importants aient été constatés lors du contrôle commun (c'est-à-dire bien que la villa réalisée ne soit pas prête à être occupée à cette date), si les acheteurs ont expressément renoncé par écrit, dans le procès-verbal du contrôle, à faire valoir les défauts importants constatés, ou si les acheteurs sont responsables des défauts importants. _____

La villa objet du lot de propriété par étages vendu est considéré comme prête à être occupée si elle est apte à l'usage, si seuls des travaux de finition mineurs sont en suspens ou si seuls des défauts mineurs sont constatés et s'il n'y a pas de risque de dommages consécutifs importants. Pour être considérée comme prête à être occupée, la villa objet du lot de propriété par étages vendu doit toutefois présenter au moins l'état suivant :

- tous les plafonds et murs sont peints ou tapissés et tous les revêtements de sol sont posés,
- le lot dispose d'un accès provisoire et le parking souterrain dispose d'un accès provisoire, _____
- toutes les installations techniques et tous les appareils sont raccordés et en état de fonctionnement, _____
- la façade extérieure est terminée et l'échafaudage a été retiré, _____
- les environs ont été aménagés de manière à pouvoir être achevés dès que possible (sous réserve des conditions météorologiques), _____
- et le parking souterrain peut être utilisé pour garer des véhicules. _____

Dans le cadre de la réalisation de villas en propriété par étages, de surcroît dans un tout nouveau lotissement, il se peut que tous les aménagements requis par les différents acheteurs ne puissent être achevés simultanément et préalablement à l'entrée en possession. Les acheteurs (à la présente vente) sont donc tenus d'accepter les nuisances découlant de cette situation, telles que le bruit des travaux, la poussière, et caetera. —————

En fonction des conditions météorologiques, les travaux de finition des façades et d'aménagements extérieurs n'auront peut-être lieu qu'après l'entrée en possession. —————

En raison d'éventuels travaux de finition au moment, ou après, la remise de la villa objet du lot de propriété par étages vendu, il est en outre possible que les espaces extérieurs (par exemple terrasses et balcons) des unités d'habitation et/ou les espaces communs ne puissent pas encore être utilisés ; il faut également s'attendre à des immissions de construction jusqu'à la fin des travaux pour ces espaces-là. —————

Les acheteurs déclarent ne tirer des circonstances susmentionnées aucune revendication légale et financière que ce soit et ne pas vouloir entraver juridiquement ou matériellement ces travaux de finition. —————

Les acheteurs prennent également note du fait que des travaux de finition et d'aménagement mineurs ou la correction de défauts mineurs peuvent encore être nécessaires sur les objets contractuels après la remise. Les acheteurs acceptent les éventuelles nuisances résultant des travaux de finition et de la correction des défauts, Ils renoncent à toute prétention de quelque nature que ce soit résultant de telles nuisances. Les acheteurs s'engagent à garantir l'accès aux objets du contrat aux entrepreneurs (artisans) après notification préalable, afin que les travaux de finition puissent être effectués et les défauts corrigés dans les délais impartis. Si cet accord n'est pas respecté, les acheteurs s'engagent à payer les frais supplémentaires qui en résultent. —————

Si la construction de la villa objet du lot de propriété par étages vendu est retardée en raison de force majeure (sont notamment considérées comme telle la survenance d'une pandémie telle que la pandémie COVID-19 ainsi que la survenance d'un conflit armé en Suisse ou dans l'un de ses pays voisins) ou d'autres circonstances non imputables à l'entreprise totale (tels que le manque de matériaux, des périodes d'intempéries exceptionnelles, des difficultés imprévisibles liées au terrain utilisé pour la construction) et entraînant une durée de construction plus longue, la date de la remise de la villa objet du lot de propriété par étages vendu sera reportée dans la mesure de ce retard, sans prétentions respectivement obligation d'indemnisation ou de compensation. —————

— Article 5 —

Prix de la construction de la villa

Le prix de construction de la villa à réaliser est fixé, toutes taxes

comprises, à _____

--- /*/ FRANCS ---

--- (CHF /*/.) ---

Sont compris notamment dans le prix de construction susmentionné qui sera réglée hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné : _____

- L'ouvrage prêt à être utilisé ; _____
- Les frais de nettoyage du chantier ; _____
- Les frais proportionnels des installations communes ainsi que des conduites de raccordement ; _____
- Les travaux d'aménagements extérieurs avec plantations ; _____
- Toutes les contributions et redevances uniques en rapport avec la villa objet de la présente vente selon le descriptif de construction, telles que les taxes de raccordement pour l'eau, les canalisations, les eaux usées, l'électricité et la télévision par câble (raccordement de la villa), ou celles déjà perçues. _____

Il est notamment précisé que les prestations suivantes ne sont pas comprises dans le prix de construction : _____

- Les frais du présent contrat et tous les frais d'acquisition au sens large ; _____
- Les frais en lien avec la constitution de servitudes voulues par les acheteurs, ainsi que tous frais liés au financement du prix de vente ou à la constitution d'hypothèques ; _____
- Les frais supplémentaires de tous types liés aux modifications requises par les acheteurs ; _____
- Toutes les nouvelles contributions et redevances facturées ultérieurement au transfert des profits et risques. _____

_____ - Article 6 - _____

_____ **Païement du prix de construction de la villa** _____

Les acheteurs paieront le prix de construction de la villa comme suit : _____

- Par des versements sur le compte IBAN CH34 8080 8009 1574 4260 2 au nom de Seraina Investment Foundation, Stokerstrasse 34, 8002 Zurich (avec la référence : « Les Vignes, numéro de villa »), hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, selon l'échéancier suivant :
 - à l'achèvement des travaux d'excavation un montant de /*/ francs

CHF

/*/

- à l'achèvement de la pose des fenêtres de la villa
(enveloppe bâtiment étanche) un montant de /*/
francs CHF /*/
 - le solde du prix total de la construction de la villa
dix jours avant la réception de la villa un montant
de /*/ francs CHF /*/
- Total égal au prix de construction de la villa** CHF /*/

En cas de retard de paiement pour les versements susmentionnés,
un intérêt moratoire de 6% (six pour cent) est dû envers Seraina, à chaque échéance. _____

- Article 7 -

Entrée en possession

En complément à l'article II-10 (dix) et à l'article III-4 (quatre) ci-dessus, Seraina atteste que l'Entreprise Totale couvre tous les risques liés à l'activité de construction, soit notamment : _____

- Assurance construction ; _____
- Assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage ; _____
- Éventuellement d'autres assurances à leur discrétion. _____

- Article 8 -

Garanties

En complément à l'article II-5 (cinq) ci-dessus, il est rappelé que les garanties relatives à la suite des travaux qui seront réalisés en raison du contrat d'entreprise totale dépendent dudit contrat d'entreprise. Les acheteurs savent que le notaire soussigné n'a pas contrôlé pour eux ce contrat d'entreprise dont ils déclarent avec parfaite connaissance. Les travaux de construction seront exécutés par l'Entreprise Totale. _____

En cas de défauts de la chose vendue, les acheteurs pourront exiger que la venderesse, en vertu du présent contrat d'entreprise, répare lesdits défauts à ses frais. A cet effet, un procès-verbal d'état des lieux d'entrée valant avis des défauts sera établi par la venderesse d'entente avec les acheteurs lors de la remise des clés, étant précisé que la venderesse pourra mandater l'Entreprise Totale à cet effet. Toute autre garantie de la venderesse est exclue. En particulier, les acheteurs ne pourront en aucune manière exiger, en cas de défauts, la modification du prix ou la résolution du contrat. Ne constituent notamment pas des défauts au sens du présent contrat : _____

- l'usure normale de la chose, _____
- les détériorations dues à une utilisation inappropriée, notamment une aération non conforme aux prescriptions du constructeur (en particulier durant les trois premières années suivant l'achèvement de la construction), _____
- les microfissures résultant des phénomènes naturels de retrait et de fluage du béton armé

qui ne compromettent pas les qualités statiques du bâtiment, _____

- les dommages dus à un événement fortuit. _____

Dans l'éventualité où les acheteurs ne bénéficient pas ou plus de garanties de la part de la venderesse mais que cette dernière bénéficie encore de garanties accordées par l'un des participants à la construction (entrepreneurs, architecte, ingénieur, fournisseurs, ou autres), alors la venderesse déclare céder ces garanties aux acheteurs, dans la mesure où elles sont cessibles, et s'engage à leur transmettre tous documents et informations y relatifs. S'agissant des garanties non cessibles, elle donnera en outre procuration aux acheteurs aux fins de la représenter dans ce cadre, si nécessaire. _____

Dans tous les cas, les articles 192, alinéa 3 et 199 du Code des obligations suisse, qui traitent des dissimulations du vendeur, demeurent réservés. _____

Seraina fournira aux acheteurs, au plus tard dans le mois suivant la remise des clés, une liste exacte de toutes les entreprises ayant participé à la construction. Seraina confirme que le contrat d'entreprise applique les dispositions des articles 165 à 180 de la norme SIA 118 (relatifs à la garantie de l'entrepreneur) ainsi que de son rectificatif SIA 118-C1:2026. _____

Le délai de réclamation pour les défauts apparents est de deux ans à compter de la mise à disposition de l'objet. Durant ce délai, les acheteurs sont habilités à notifier les défauts en tout temps à Seraina. Ce droit s'étend également aux défauts nécessitant une réparation immédiate afin de prévenir tout dommage supplémentaire. Toutefois, si les acheteurs omettent de signaler sans délai un défaut après sa découverte, ils supportent le dommage supplémentaire qui aurait pu être évité par une intervention immédiate. _____

Pour les défauts découverts dans les 60 jours précédant l'échéance du délai de deux ans ou postérieurement à celui-ci, les dispositions de l'article 219a alinéa 1 du Code des obligations suisse demeurent réservées. _____

Les droits découlant des défauts apparents et cachés se prescrivent par cinq ans à compter de la mise à disposition de l'objet. En cas de défauts intentionnellement dissimulés par Seraina, le délai de prescription est de dix ans à compter de la mise à disposition. _____

Dans les cas suivants, Seraina répond envers les acheteurs des défauts de l'ouvrage, en dérogation aux dispositions du contrat d'entreprise selon la norme SIA 118 : _____

- Pour les défauts liés aux travaux d'aménagements extérieurs, la partie venderesse répond conformément aux dispositions du contrat d'entreprise de la norme SIA 318. Cette norme exclut notamment toute garantie en cas de tassements du terrain lorsque les remblais dépassent un mètre ; _____

- Pour les défauts affectant les appareils électroménagers (tels que les appareils de cuisine, la machine à laver, le sèche-linge), les conditions de garantie des fournisseurs respectifs s'appliquent. _____

Pour les appareils et machines non fixés de manière permanente à l'ouvrage, la garantie pour les défauts matériels, y compris leur notification et leur mise en œuvre, est régie par les accords spécifiques des fournisseurs/fabricants (certificats de garantie). Seraina pourra choisir de céder directement ces droits aux acheteurs, dans la mesure où ils sont cessibles, et leur remettre les documents correspondants. S'agissant des droits non cessibles, Seraina pourra choisir de donner en outre procuration aux acheteurs aux fins de la représenter dans ce cadre, si nécessaire. _____

Les normes légales impératives en matière de garanties demeurent réservées. _____

Article 9

Pénalité de retard

Si le terme pour la remise de la villa terminée aux acheteurs fixé à l'article III-16 (seize) ci-dessus n'est pas respecté pour une raison indépendante des acheteurs et autre que la force majeure ou autres circonstances non imputables à l'entreprise totale, les comparants conviennent d'une peine conventionnelle forfaitaire de CHF 100.- (cent francs) par jour de retard à charge de Seraina, toutefois pour un montant total maximum de 10% (dix pourcent) du prix total de construction de la villa fixé à l'article III-17 (dix-sept) ci-dessus. _____

Les acheteurs pourront unilatéralement décider de compenser le montant total qui leur sera dû à ce titre par Seraina avec leur obligation de verser le solde du prix de construction dix jours avant la réception de la villa. _____

- IV -

DIVERS

- Article 1 -

Impôt sur le bénéfice

L'impôt éventuel sur la plus-value immobilière est à la charge de la venderesse. _____

Conformément à l'article 237 de la loi vaudoise sur les impôts directs cantonaux, un montant de cinq pour cent du prix de vente de la quote-part terrain est consigné auprès de l'administration fiscale, par prélèvement sur le montant du prix de vente. _____

- Article 2 -

Frais d'acte

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier,

ainsi que le droit de mutation, sont à la charge des acheteurs. _____

Pour assurer le paiement de l'impôt et des frais précités, les acheteurs versent ce jour, en main du notaire soussigné, une provision nécessaire. _____

_____ - **Article 3** - _____

_____ **For** _____

Pour toute question ayant trait à l'interprétation du présent contrat, les comparants font élection de for et de juridiction au lieu de situation de l'immeuble ici vendu. _____

_____ **Réquisitions pour le Registre foncier** _____

1. Transfert immobilier. _____
2. Annotation : droit de réméré, avec échéance au /*/. _____

* * * * *

--- **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, à MORGES, le /*/ DEUX MILLE VINGT-SIX. _____