

Fondation de l'Hermitage

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie

Préavis N° 2003/11

Lausanne, le 20 mars 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité vous propose d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle n° 2582, grevant deux surfaces de 185 m² environ et de 1'515 m² environ, à la Fondation de l'Hermitage, incluant un pavillon d'accueil et une galerie souterraine construits par la Fondation, ainsi que la ferme et son annexe qui seront cédées gratuitement par la Commune; en revanche, la maison de maître restera propriété de cette dernière. En outre, la Municipalité propose de verser à la Fondation un montant de Fr. 500'000.-- à titre de participation aux investissements consentis par ladite Fondation.

2. Rappel

Lors de sa séance du 27 septembre 1977¹, votre Conseil a approuvé le plan de quartier au lieu dit "l'Hermitage" et a autorisé la Municipalité à accepter la donation, par la famille Bugnion, de la partie centrale de la propriété de l'Hermitage et des forêts sises à l'Est de ladite propriété. Cette décision confirme les accords passés entre la Municipalité et la famille Bugnion précitée, dont la création de la Fondation de l'Hermitage le 28 décembre 1976.

La Fondation, selon les statuts du 23 février 1978, a pour but de :

- a) maintenir un specimen d'une maison bourgeoise de la première moitié du dix-neuvième siècle, par la mise à disposition gratuite, par la Commune de Lausanne, de la maison de maître de l'Hermitage et du terrain qui l'entoure;*
- b) constituer et accueillir, dans cette maison, des collections d'un intérêt artistique ou historique manifeste;*
- c) assurer la gestion et favoriser le développement d'un centre destiné à accueillir des manifestations permanentes ou temporaires présentant un intérêt évident pour la vie artistique et culturelle du pays;*

¹ BCC, 1977, pages 1106 et ss

d) soutenir en particulier l'activité de l'Association du Vieux-Lausanne dans la demeure de l'Hermitage, pour ses collections portant sur la période dès le dix-huitième siècle;

e) créer le centre susnommé dans un cadre de calme et de verdure largement accessible au public."

Par la suite, la Fondation s'est orientée vers la présentation d'expositions de niveau international consacrées aux beaux-arts, et plus particulièrement à la peinture des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. De plus, la Fondation s'est efforcée, au cours des années, d'enrichir ses présentations par diverses activités de nature didactique destinées aux adultes et aux enfants (conférences, entretiens, visites commentées, ateliers créatifs).

Afin de respecter les engagements pris dans la convention passée avec la famille Bugnion le 28 décembre 1976, le Conseil communal, lors de sa séance du 22 juin 1982², a voté un crédit de rénovation et d'ameublement de Fr. 3'090'000.-- pour la transformation de la maison de maître de l'Hermitage. Puis, au cours de sa séance du 7 juin 1983³, votre Conseil a accordé un crédit d'ouvrage de Fr. 409'000.-- pour l'aménagement d'une cafétéria dans la "fabrique" et un crédit de Fr. 50'000.-- pour la démolition de l'ancienne annexe de la maison de maître. Le 26 novembre 1985⁴, votre Conseil a alloué un crédit complémentaire relatif aux travaux ci-dessus, d'un montant de Fr. 265'000.--. En outre, le 16 février 1999⁵, le Conseil communal a octroyé à la Municipalité un crédit de Fr. 1'500'000.-- pour la réfection de l'enveloppe extérieure et de certains éléments intérieurs de la ferme de l'Hermitage.

Enfin, il y a lieu de relever que la Commune verse une subvention annuelle à la Fondation; le montant figurant au budget de 2003 est de Fr. 200'000.--.

3. Les conventions de 1999 et de 2001

Dans le but de répondre à l'évolution du monde des musées et à la demande d'un public toujours plus exigeant, la Fondation a procédé à des constructions et à des rénovations qui ont fait l'objet de deux conventions.

3.1. La convention de 1999

Par convention du 11 octobre 1999, la Municipalité a autorisé la Fondation à construire, à ses frais et risques, un pavillon d'accueil à l'Est de la maison de maître, pavillon restant propriété de la Fondation en dérogation de l'article 671 du Code civil. Alors que le coût de cette construction, son entretien, la consommation d'énergie liée aux appareils de refroidissement d'air et les primes d'assurances sont pris en charge par la Fondation, la Commune, pour sa part, supporte les frais de chauffage et d'électricité et entretient les installations de production, à l'exclusion des radiateurs et des conduites d'eau chaude du pavillon.

Quant aux frais de nettoyage intérieurs et extérieurs dudit pavillon, ils sont pris en charge par la Commune. Celle-ci assume également l'entretien de la maison de maître et du jardin attenant, ainsi que les frais d'exploitation et de gardiennage du bâtiment, tous les frais liés à l'activité de la Fondation étant supportés par celle-ci, notamment l'organisation et l'exploitation des expositions, ainsi que la surveillance de ces dernières.

² BCC, 1982, pages 1071 et ss

³ BCC, 1983, pages 740 et ss

⁴ BCC, 1985, tome II, pages 1863 et ss

⁵ BCC, 1999, tome I, pages 185 et ss

3.2. La convention de 2001

Légataire d'une collection de porcelaines chinoises des XVII^{ème} et des XVIII^{ème} siècles de qualité exceptionnelle, la Fondation de l'Hermitage a souhaité l'exposer en permanence, selon le vœu de la donatrice Mme Marie Vergottis. A cet effet, la Fondation a aménagé une galerie reliant la maison de maître à la ferme, ainsi qu'une salle d'exposition supplémentaire qui pourra être utilisée pour la présentation des collections propres du musée ou pour des expositions-dossiers. Des locaux en sous-sol, destinés notamment à la conservation des œuvres d'art, ont été également créés, ainsi qu'un monte-charge.

De plus, la Fondation a entrepris des travaux d'aménagement dans la ferme, soit, au rez-de-chaussée, des espaces réservés aux activités pédagogiques, un foyer, un économat et un dépôt; à l'étage, un auditorium pour conférences, présentations audiovisuelles, séminaires, concerts.

Ces investissements ont fait l'objet de la convention du 20 septembre 2001 avec la Municipalité; il y est exposé entre autre que la Commune n'assumera aucune charge découlant de la présence de la galerie et ne supportera pas les frais d'entretien et de renouvellement de la ferme, exception faite de l'annexe et de l'appartement du concierge.

En outre, la convention prévoit l'octroi ultérieur d'un droit de superficie comprenant la ferme et son annexe (cafétéria), le pavillon d'accueil et la maison de maître. Toutefois, la Municipalité a estimé ultérieurement que cette dernière ne devait pas être transférée à la Fondation, mais rester en mains de la Commune. C'est pourquoi ce bâtiment n'est pas compris dans l'assiette du droit de superficie ci-après.

4. Droit distinct et permanent de superficie

Le droit distinct et permanent qui sera octroyé à la Fondation de l'Hermitage comporte une surface de 1700 m² environ répartie en deux zones de 1515 m² et de 185 m² environ séparées par la maison de maître. Bien que constitué dans un seul acte, ce droit portera deux numéros correspondant à chaque zone.

4.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions peuvent être résumées comme il suit :

Cession des bâtiments (ferme et annexes)

La cession de ces bâtiments (ECA 3243 A et 3243 B) à la Fondation est effectuée à titre gratuit.

Durée

La durée du droit est de huitante ans.

Redevance

En raison de la qualité de la superficière, des investissements entrepris par cette dernière, des buts poursuivis par la Fondation et des liens qui l'unissent à la Commune, le droit de superficie est accordé gratuitement. Toutefois, en cas de cession partielle ou totale du droit, la Commune se réserve la possibilité d'exiger une redevance du nouveau superficière.

Retour anticipé des conditions en cas de violation de ses obligations par la Fondation

Si la Commune exerce ce droit, elle devra verser à la superficiariaire une indemnité pour la reprise des bâtiments et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par un Tribunal arbitral; elle ne sera cependant pas supérieure au coût de construction de la galerie et de rénovation de la ferme, admis par la Commune, et diminué :

- de Fr. 500'000.-- représentant la participation de la Commune aux investissements consentis par la Fondation (voir chiffre 5 du préavis);
- de 20 % du solde, à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de 1½ % par an, calculée sur le coût de construction et de transformation, après déduction de la participation de la Commune, mais avant déduction de la pénalité.

Retour des conditions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, la Commune deviendra propriétaire des bâtiments édifiés sur l'immeuble grevé, la superficiariaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, la Commune versera à la superficiariaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur des bâtiments et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

5. Constitution de droit de superficie

Devant, notaire à Lausanne pour le district de ce nom,

comparaissent :

D'une part : la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par son Conseiller municipal, Monsieur Jean-Jacques Schilt, domicilié à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé;
- autorisation délivrée par Monsieur le Préfet du district de Lausanne, le, pièce signée qui demeurera ci-annexée;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le

ci-après nommée "la propriétaire".

D'autre part : LA FONDATION DE L'HERMITAGE

ci-après nommée "la superficiariaire".

Les comparants exposent préliminairement que la Commune de Lausanne est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier :

Feuillet	Plan	COMMUNE DE LAUSANNE	m ²	EF
2582	59	Route du Signal 2 - Avenue Louis Vulliemin		
		habitation, n° 3242 d'assurance	498	
		habitation, rural, n° 3243 A d'assurance	400	
		caféteria, n° 3243 B d'assurance	58	
		WC, édifice public, dépôt, n° 16745 d'assurance	60	
		Place-jardin	<u>17'823</u>	
		Superficie totale	18'839	- 0

A Annotation : Néant.

B Servitudes :

Numéro	315 615 :	(droit) hauteur des constructions
	315 644 :	(droit et charge) canalisation d'égoûts
	315 654 :	(droit et charge) prises d'eau et fouilles, zone de protection, réservoirs, canalisations
	315 656 :	(droit et charge) prise d'eau
	315 678 :	(droit) interdiction de bâtir et de planter
	315 760 :	(droit) A) restriction de bâtir B) mur de clôture
	315 846 :	(droit) A) interdiction d'industries ... B) genre de constructions
	315 847 :	(droit) restriction du droit d'abattre des arbres
	345 967 :	(droit) restriction de bâtir et d'usage
	393 325 :	(charge) passage à pied, canalisations et véhicules d'entretien. Servitude personnelle en faveur de la Commune de Lausanne

Note : L'immeuble susdésigné demeure assujéti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux et le code rural.

La superficiaire gère et exploite la maison de maître de l'Hermitage (ECA 3242), à des fins artistiques et culturelles; l'entretien, les frais d'exploitation, de conciergerie et de gardiennage du bâtiment sont assumés par la propriétaire, alors que la superficiaire supporte tous les frais résultant de son activité (organisation et exploitation des expositions, surveillance, etc.).

En outre, la superficiaire exploite, dans le cadre de ses activités ci-dessus, les bâtiments ECA 3243 A et 3243 B, soit l'ancienne ferme et la caféteria de l'Hermitage.

Par convention du 11 octobre 1999, la propriétaire a autorisé la superficiaire à construire, à ses frais et risques, un pavillon d'accueil à l'Est de la maison de maître. Aucune redevance n'est perçue par la propriétaire pour cette construction; les frais de chauffage, d'électricité et d'entretien des installations sont de surcroît à la charge de la propriétaire, les autres frais d'exploitation étant supportés par la superficiaire.

Par convention du 20 septembre 2001, la propriétaire a autorisé la superficiariaire à construire et à entretenir à ses frais et risques une galerie souterraine reliant la maison de maître au bâtiment de la ferme. De plus, la propriétaire a mis gratuitement ce dernier bâtiment à la disposition de la superficiariaire, cette dernière procédant à ses frais et risques aux travaux de transformation et d'aménagement des volumes intérieurs, en vue d'y créer des espaces liés aux expositions et à la réalisation d'un auditorium.

Compte tenu des investissements ci-dessus réalisés par la superficiariaire et afin de clarifier les droits, obligations et responsabilités de chacun, la propriétaire et la superficiariaire sont convenues de constituer un droit de superficie sur une partie de la parcelle n° 2582. En outre, la propriétaire versera à la superficiariaire une somme de Fr. 500'000.-- à titre de participation aux investissements consentis par cette dernière.

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Constitution de servitude de superficie

La Commune de Lausanne constitue en faveur de la Fondation de l'Hermitage, qui accepte, un droit de superficie au sens des articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à 1) du Code civil suisse.

Cette servitude grève 1700 m² environ de la parcelle n° 2582 susdésignée, en deux zones, l'une de 1515 m² environ, l'autre de 185 m² environ, selon un plan spécial et un tableau de mutation établi le par le géomètre officiel, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui du présent acte.

2. Cession des bâtiments

La propriété des bâtiments n° 3243 A et n° 3243 B est transférée gratuitement à la superficiariaire pour la durée de la servitude de superficie.

Les bâtiments ci-dessus sont transférés dans leur état actuel, que la superficiariaire déclare bien connaître et pour lesquels elle ne formule aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libres de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement.

3. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, alinéa trois, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, le présent droit de superficie sera inscrit au Registre foncier comme immeuble, à titre de droit distinct et permanent.

4. Durée

Ce droit de superficie est constitué pour une durée de huitante ans dès ce jour.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiariaire quatre ans avant l'échéance, la propriétaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

5. *Constructions autorisées*

La superficiaire s'engage à maintenir et à entretenir les deux bâtiments cédés par la propriétaire (n° ECA 3243 A et n° 3243 B), ainsi que les constructions qu'elle a réalisées avec l'accord de la propriétaire, soit le pavillon d'accueil à l'Est de la Maison de maître et la galerie souterraine entre cette dernière et la ferme (ECA n° 3243 A).

La propriétaire peut autoriser d'autres constructions pour autant que ces dernières respectent l'esprit du présent droit de superficie, les lois et les règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette dudit droit. De plus, tout projet de modification ou d'amélioration des bâtiments et de la galerie sera préalablement soumis à l'accord de la propriétaire, indépendamment de la procédure éventuelle de la mise à l'enquête publique.

6. *Coût de construction et de rénovation - Impenses d'amélioration*

En vue de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, il sera tenu compte du coût de construction et de rénovation des ouvrages faisant l'objet des conventions des 11 octobre 1999 et 20 septembre 2001.

A titre de participation aux investissements consentis par la superficiaire, la propriétaire verse ce jour à cette dernière une somme de Fr. 500'000.-- (cinq cent mille francs). Ce montant sera porté en déduction du coût de construction et de rénovation mentionné à l'alinéa précédent.

La superficiaire fera connaître à la propriétaire, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès leur achèvement, le coût réel des travaux de construction, de rénovation et de transformation des bâtiments et de leurs parties intégrantes, ainsi que celui des impenses d'amélioration effectuées.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux, deuxième alinéa, du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux bâtiments et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que ces bâtiments soient détériorés ou altérés.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour les bâtiments, à l'exclusion des frais d'entretien.

7. *Frais d'entretien*

En application de l'article 3 de la convention du 11 octobre 1999, la propriétaire prend à sa charge les frais de chauffage et d'électricité du pavillon d'accueil, ainsi que l'entretien des installations de production, à l'exclusion des radiateurs et des conduites d'eau chaude dudit pavillon.

En dérogation à l'article trois, avant-dernier alinéa, de la convention du 20 septembre 2001, la superficiaire assumera les frais d'entretien de l'annexe de la ferme et de l'appartement du concierge et en encaissera les éventuels revenus.

8. *Obligations du superficiaire*

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à :

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie, sans l'autorisation de la propriétaire;
- b) entretenir convenablement les bâtiments précités, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) ne pas interrompre durablement l'exploitation des constructions objet du droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- d) maintenir son siège social sur le territoire de la commune de Lausanne;
- e) soumettre à l'approbation préalable de la propriétaire, conformément à l'article douze ci-dessous, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusion, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaire ainsi que toute location de la totalité totale ou d'une part importante du fonds par la superficiaire ou toute sous-location ou d'une part importante par le locataire;
- f) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

9. *Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public*

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

10. *Retour anticipé des constructions en cas de violations de ses obligations par la superficiaire*

En cas de violations graves ou réitérées, par la superficiaire, des obligations assumées par elle en vertu de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre huit, la propriétaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que le retour des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.

Si la propriétaire exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des bâtiments et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après; elle ne sera cependant pas supérieure au coût de construction (galerie) et de rénovation (ferme), augmenté des impenses d'améliorations, admis par la propriétaire selon l'article six. Ce montant sera diminué :

- de Fr. 500'000.-- (cinq cent mille francs) représentant la participation de la propriétaire aux investissements consentis par la superficiaire;
- de 20 % (vingt pour cent) du solde, à titre de pénalité;

-
- d'une moins-value de vétusté de 1 1/2 % (un et demi pour cent) par an, calculée sur le coût défini à l'article six, après déduction de la participation de la propriétaire, de Fr. 500'000.-- (cinq cent mille francs), mais avant la déduction de la pénalité de 20 %.

La moins-value de vétusté est déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficiaire.

La superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé des bâtiments en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la propriétaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article douze ci-dessous.

Si la superficiaire tombe en faillite, la propriétaire pourra reprendre les bâtiments et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après.

11. Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé ou prolongé, la propriétaire deviendra propriétaire des bâtiments édifiés sur l'immeuble grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, la propriétaire versera à la superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur des bâtiments et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

12. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le présent droit de superficie est cessible ou transmissible, par acte juridique ou par succession; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

La location est assimilée à une cession.

La propriétaire devra être informée par acte écrit de toute cession ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public;
- c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire ou par tout propriétaire économique du droit de superficie.

Si la propriétaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

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

13. Redevance

En raison de la qualité de la superficiaire, des buts poursuivis par cette dernière, des investissements effectués par elle et des liens qui l'unissent à la propriétaire, le présent droit de superficie est octroyé gratuitement jusqu'à son échéance.

Toutefois, en cas de cession partielle ou totale du droit de superficie, la propriétaire se réserve le droit d'exiger une redevance du nouveau superficiaire.

14. Entrée en possession

La superficiaire entre ce jour en possession du terrain grevé et des bâtiments qui y sont construits.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire.

Le propriétaire n'assume aucune garantie quant à la nature du sol.

15. Responsabilité de la superficiaire

La superficiaire assumera seule toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit public incombant à la propriétaire en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit public découlant pour elle des bâtiments objet du présent droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent septante-neuf du Code civil suisse.

16. Droit de contrôle

La propriétaire se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

17. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge de la superficiaire.

18. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre la propriétaire et la superficière seront réglés par voie de conventions.

19. Clauses d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

20. Inscription de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffre quatre, neuf, dix et onze feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

21. Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée :

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur;
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

22. Autres dispositions

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions prévues dans le Code civil suisse font règle.

23. Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais de géomètre, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

24. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie d'une durée de huitante ans.
2. Immatriculation comme droit distinct et permanent.
3. Annotation : clauses mentionnées aux articles quatre, neuf, dix et onze.

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à LAUSANNE, le

* * *

6. Octroi d'une subvention à l'investissement

Les investissements consentis par la Fondation pour les aménagements décrits au chiffre 3 ci-dessus sont estimés à un montant de Fr. 6'000'000.-- environ.

Compte tenu de l'intérêt et de l'importance desdits aménagements, la Municipalité vous propose de verser à la Fondation une somme de Fr. 500'000.-- au titre de participation aux investissements précités.

Cette somme sera amortie par le budget du Service de la culture.

7. Aspects financiers

Calculés selon la méthode de l'annuité fixe, avec un intérêt de 4 3/4 % et une durée d'amortissement de cinq ans, les charges financières moyennes s'élèvent à Fr. 114'700.--.

8. Plan des investissements

Le montant de Fr. 500'000.-- ne figure pas au plan des investissements 2003-2004. En effet, cette somme n'a pu être déterminée que lors des négociations intervenues dans le cadre du présent préavis.

9. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2003/11 de la Municipalité, du 20 mars 2003;
oui le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de la Fondation de l'Hermitage un droit distinct et permanent de superficie grevant deux surfaces de 1515 m² environ et de 185 m² environ de la parcelle n° 2582 sise à la route du Signal 2/avenue Louis Vulliemin, aux conditions figurant dans le préavis n° 2003/11 de la Municipalité, du 20 mars 2003;**
- 2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 500'000.-- francs, au titre de participation aux investissements consentis par la Fondation ci-dessus;**

- 3. d'amortir annuellement le crédit sous point 2 à raison de 100'000.-- francs par la rubrique 3600.331 "Amortissement du patrimoine administratif" du budget du Service de la culture;**

- 4. de faire figurer sous la rubrique 3600.390 du budget du Service de la culture les intérêts relatifs au versement du crédit susmentionné.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche