

Parcelle n° 7299 à la route de Berne
Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie
à la Fiduciaire Michel Favre S.A.

Préavis N° 2005/62

Lausanne, le 15 septembre 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Préambule

La Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fiduciaire Michel Favre S.A., grevant 1'600 m² environ de la parcelle n° 7299 (bornage définitif réservé) située à la route de Berne.

2. La parcelle n° 7299

La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle n° 7299 sise à la route de Berne, d'une surface de 3'984 m², répartie ainsi :

Bâtiment scolaire, ECA 7241	214 m ²
Place-jardin	<u>3'770 m²</u>
	<u>3'984 m²</u>

Ce bien-fonds est situé au sud du chemin de Bérée, en bordure de la future station « Fourmi » du métro m2; dans sa partie sud se trouve une ancienne école (collège du Petit-Vennes), construite en 1838 et figurant au recensement architectural avec la note *3* (objet intéressant au niveau local). Ce bâtiment n'est pas dans l'assiette du droit de superficie et son avenir avec le terrain le concernant fera l'objet d'une étude ultérieure en relation avec la mise en valeur future des parcelles de surfaces importantes encore disponibles dans ce quartier au lieu-dit « Les Fiches ».

Sur le plan réglementaire, la parcelle est régie par le plan partiel d'affectation N° 707, légalisé le 1^{er} mars 2002, qui autorise la construction de bâtiments affectés au logement et aux activités du secteur tertiaire et en partie par le plan d'extension N° 456, légalisé le 14 juillet 1964, qui détermine la constructibilité de la parcelle.

Le plan général d'affectation (PGA) en cours de procédure propose de radier ces deux plans et, pour la parcelle N° 7299, de les remplacer par une zone mixte de forte densité. Celle-ci permettra d'y construire des bâtiments d'une longueur maximale de 36 m et d'une hauteur de façade à la corniche de 14,50 m qui pourra être coiffée d'un gabarit de toitures ou attiques culminant 7 m plus haut.

3. La Fiduciaire Michel Favre S.A.

La Fiduciaire Michel Favre S.A. est une société fondée il y a trente ans à Echallens où elle a développé son activité; il y a quatre ans, la société a transféré son siège à Lausanne. La Fiduciaire occupe actuellement environ 30 collaboratrices et collaborateurs dont plusieurs sont titulaires d'un titre universitaire, d'un diplôme ou d'un brevet fédéral. La société compte ainsi dans ses rangs des juristes, des experts comptables diplômés, des experts diplômés en finances et en controlling, des agents fiduciaires avec brevet fédéral.

Les activités de la Fiduciaire Michel Favre S.A. se développent dans le domaine de la révision, dans celui des affaires juridiques et fiscales, du conseil d'entreprise, etc. Sa clientèle diversifiée est composée de PME avant tout, mais aussi de grandes entreprises, cotées en bourse, et de particuliers à qui elle apporte des services et des conseils.

La Fiduciaire Michel Favre S.A. occupe actuellement 720 m² au chemin du Grand Record à Echallens dans une PPE dont 60 % sont propriété de M. Michel Favre et 200 m² à Lausanne où elle est au bénéfice d'un bail à loyer. La société souhaite concentrer toutes ses activités à Lausanne (actuellement 23 personnes sont à Echallens et 7 à Lausanne), ce qui implique l'utilisation de 1'000 m² environ de plancher, avec des places de parc pour la clientèle.

4. Le projet de construction

Bien située, près de l'autoroute, en prise avec la station « Fourmi » du métro m2, jouissant d'une bonne orientation, la partie nord de la parcelle n° 7299 a vivement intéressé la Fiduciaire Michel Favre S.A. qui, avec un bureau d'architectes, a développé un projet pour la construction d'un immeuble qui deviendra le nouveau siège de la société, laquelle y regroupera toutes ses activités.

Le bâtiment comportera deux niveaux sur rez ; les 1^{er} et 2^{ème} étages seront occupés par la fiduciaire, le rez, qui constitue une surface de réserve, sera destiné à la location. Il est prévu également un parking de 20 places qui peut être aménagé en utilisant la pente du terrain. En outre, un sous-sol pour les archives et les installations techniques sera réalisé. Cette construction correspond aux règles en vigueur actuellement sur la parcelle.

En cas d'entrée en vigueur du PGA, il est envisagé de créer un troisième étage et des combles, afin d'y aménager trois appartements.

Le volume total du bâtiment se situera donc entre 8'500 et 10'700 m³ environ, avec une surface locative comprise entre 1'530 m² et 2'150 m² environ.

La Fiduciaire Michel Favre S.A. a sollicité de la Commune la mise à disposition du terrain sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie dont l'assiette représente environ 1'600 m² (bornage définitif réservé); la société souhaite construire au plus tôt, en raison du fait qu'elle doit impérativement quitter ses locaux lausannois dont elle est locataire. C'est la raison pour laquelle la société pourrait solliciter un premier permis de construire pour une réalisation selon le règlement actuel et, ultérieurement, un deuxième permis qui lui permettrait d'agrandir son bâtiment, une fois le PGA entré en vigueur.

5. Le droit distinct et permanent de superficie

5.1. Conditions essentielles du droit

Durée

La durée prévue est de huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Retour anticipé de la construction

- Le retour pour cause d'intérêt public s'effectuera selon la législation vaudoise en la matière.
- En cas de violation de ses obligations par le superficiaire, la Commune pourra exiger la radiation du droit de superficie au Registre foncier et le retour anticipé de la construction, moyennant le versement d'une indemnité pour la reprise de ladite construction et de ses parties intégrantes, qui ne sera pas supérieure à la valeur du bâtiment reconnue par la Commune, diminuée de trente pour cent à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1 ½ % par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

Redevance

La redevance annuelle a été fixée, au taux de 5 %, à Fr. 60'000.-- environ pour une surface de 1'600 m² environ, sur la base d'un prix du terrain arrêté à Fr. 750.-- le mètre carré. Il s'agit d'un prix fondé sur un projet ne comportant pas de troisième étage et de combles, et tenant compte de la proximité de la zone soumise au régime forestier.

Si le superficiaire faisait ultérieurement usage de la densification qu'autoriserait le PGA, le prix ci-dessus sera revu en fonction de l'extension de la construction.

Il est à préciser que le paiement de la redevance pourrait intervenir sous la forme d'un versement unique ou d'un acompte ; dans ce dernier cas, le solde serait versé par annuités.

5.2. Projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie

Constitution de droit distinct et permanent de superficie

PAR DEVANT, NOTAIRE A LAUSANNE,

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, pièce signée qui demeurera ci-annexée ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le, signée et ci-annexée,

ci-après nommée « le superficiant ».

d'autre part :

FIDUCIAIRE MICHEL FAVRE S.A., dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par....

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après désignée conformément au Registre foncier :

Commune : 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble : 7299
 Adresse : Route de Berne 50
 Autre(s) plan(s) :
 N° plan : 92
 Surface : 3984 m², numérique
 Mutation : 29.01.2003/382/0, Mutation aux immeubles, taxe
 Genre(s) de nature : Place-jardin, 3770 m²
 Bâtiment(s) : Bâtiment scolaire, N° ECA 7241, 214 m²
 Feuillet de dépendance :
 Mention mens.officielle :
 Estimation fiscale :

Observation(s) :

Mention : Aucune

Servitudes :

22.07.1929 342279 : C Zone quartier : restriction d'industries ID 2002/002395
22.07.1929 342279 : D Zone/quartier : restriction d'industries ID 2002/002395
22.07.1929 342280 : C Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ,
ID 2002/002397
22.07.1929 342280 : D Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ,
ID 2002/002397
23.05.1933 399298 : C Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID 2002/002399
15.08.1955 342336 : C Canalisation(s) et introduction d'égouts, ID 2002/003448
08.03.1967 340363 : C Canalisation(s) d'égouts, ID 22002/004721

1.2. 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, des lois sur les forêts, les routes, la protections des eaux et le Code rural et foncier, ainsi que du règlement du plan général d'affectation.

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire un bâtiment destiné à son activité de société fiduciaire, ainsi qu'à la location de surfaces administratives et de logements.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une surface de 1600 m² (bornage définitif réservé) sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Le superficiant constitue en faveur de la Fiduciaire Michel Favre S.A., qui accepte, un droit de superficie au sens des articles n° 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de ... m² de la parcelle susdésignée, selon le plan spécial et le tableau de mutation dressés le par l'ingénieur géomètre officiel....., à Lausanne, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

S'agissant du plan spécial, les comparants déclarent en avoir pris connaissance par le notaire et l'avoir approuvé (article 63, alinéa 3, de la loi vaudoise sur le notariat).

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Article 3 - Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 80 ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

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

L'exercice de cette servitude est limité à la réalisation, en une ou deux fois, d'un immeuble administratif et de logements de trois niveaux sur rez, avec combles, garage parking et sous-sol.

Article 4 - Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à construire un bâtiment conformément au permis de construire qui sera délivré après la procédure de mise à l'enquête.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans de la construction objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant. Ces plans seront établis en fonction de la concrétisation de la station du m2 « Fourmi », actuellement en cours de construction. L'attention du superficiaire est notamment attirée sur la présence dans la zone grevée d'un dispositif de consolidation de fouilles comportant des fils d'ancrages.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai d'un an dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds objet du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du bâtiment sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

Le superficiant admet d'ores et déjà la construction d'un étage supplémentaire et de combles. Le projet d'agrandissement sera soumis au préalable au superficiant, indépendamment de la procédure réglementaire relative à l'obtention du permis de construire.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Article 5 - Aménagements extérieurs

Le superficiaire devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, places de jeux, aménagements de zones vertes, etc.) ainsi que dans l'espace de la parcelle de base situé entre la limite du droit de superficie, celle du domaine public communal de la route de Berne et celle du chemin de Bérée. Ces surfaces seront laissées gratuitement en jouissance au superficiaire, à charge pour lui d'en assurer le bon entretien. Une autorisation à bien-plaire sera établie par la Commune dès que les aménagements extérieurs seront achevés.

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant au superficiaire seraient jugés insuffisants par la Commune, cette dernière aurait le droit d'effectuer elle-même les travaux indispensables, ceci aux frais du superficiaire après mise en demeure dûment signifiée à ce dernier.

Article 6 - Coût de la construction et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article neuf, ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant et, le cas échéant, de l'agrandissement de l'immeuble.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans celui des impenses d'amélioration.

Article 7 - Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) maintenir son siège social à Lausanne ;
- d) ne pas interrompre durablement son activité dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article neuf ci-après;
- f) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quinze ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, 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 reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location ;
- g) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;
- h) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

Article 8 - Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

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

Article 9 - Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

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

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de sa construction et de ses parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article quatre, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze ci-après.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre la construction et ses 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 et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf ci-après.

Article 10 - Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5 % (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 750.-- le mètre carré, soit, au total, à Fr. ... (... francs); la redevance s'élève ainsi à Fr. (..... francs) ; elle sera due dès la date d'obtention du permis d'habiter.

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès la date d'obtention du permis d'habiter; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

La redevance sera indexée tous les cinq ans, le début de la première période étant fixé à la date de l'inscription au Registre foncier.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, à savoir Fr. ... (... francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

Le prix du terrain servant de base au calcul de la redevance a été établi en tenant compte de la construction d'un immeuble administratif de deux niveaux sur rez, avec parking et sous-sol, en tenant compte de la proximité de la zone soumise au régime forestier. En cas d'extension de l'immeuble, soit un niveau de plus et combles, le prix ci-dessus sera revu, ainsi que la redevance. Cette modification fera l'objet d'un avenant au présent acte.

Le superficiant consent d'ores et déjà à accepter un paiement unique de la redevance, pour la durée du droit prévue ou un acompte, le solde étant versé par annuités.

Article 11 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour.

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire.

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol, du sous-sol et à l'état d'équipement de la parcelle, et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction du bâtiment et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Le superficiaire prend à sa charge, sans réserve, l'intégralité des travaux utiles et nécessaires à l'exploitation de la parcelle, dont notamment les travaux préparatoires liés au terrain.

De manière générale, le superficiaire se substitue au superficiant pour toutes les obligations liées à la nature du sol et du sous-sol ainsi qu'aux servitudes existantes et le relève de toute responsabilité de ce chef, tant au cours des travaux de constructions qu'ultérieurement.

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Article 12 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage. En particulier, le superficiant s'engage à constituer une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations grevant le droit de superficie, afin de permettre l'accès à la parcelle n° 7299 qui supporte le bâtiment « Ecole » N° ECA 7241, selon le tracé figurant sur le plan établi le ... par ... joint au présent acte et accepté dans son principe par l'Inspection des forêts du 18^{ème} arrondissement.

Article 13 - Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

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

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs ou autres conduites, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.

Article 14 - Retour de la construction à l'échéance du droit

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

En contrepartie, le superficiant versera au 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 de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article six.

Article 15 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; 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.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire; il 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 n'offre pas pour le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiel ;

d) 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.

Si le superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiel 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 au superficiel avant que les contractants le signent.

Article 16 - Droit de contrôle

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

Article 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 du superficiel.

Article 18 - Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiel et le superficiel seront réglés par voie de conventions. Les fractions de la parcelle de base sur la route de Berne et le chemin de Bérée non affectées au public ou à la circulation seront laissées en jouissance, à bien-plaire, au superficiel contre l'aménagement et l'entretien de ces zones, conformément à l'article cinq.

Article 19 - Clause 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.

Article 20 - Validité de l'acte

L'inscription de l'acte constitutif au Registre foncier est soumise à l'obtention du permis de construire.

Article 21 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, huit, neuf et quatorze feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 22 - 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.

Article 23 - Autres dispositions

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

Article 24 - Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation cantonal et communal ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de FIDUCIAIRE MICHEL FAVRE S.A., société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, huit, neuf et quatorze (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiant).
3. Hypothèque légale (garantie pour la vente, article sept cent septante-neuf (779), lettre i du Code civil).

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

6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2005/62 de la Municipalité, du 15 septembre 2005;

où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'autoriser la Municipalité à octroyer à la Fiduciaire Michel Favre S.A. un droit distinct et permanent de superficie grevant 1'600 m² environ de la parcelle n° 7299 située à la route de Berne, aux conditions figurant dans le préavis n° 2005/62 de la Municipalité, du 15 septembre 2005.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche