

**I. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie  
en faveur de Beau-Rivage Palace S.A. à Ouchy**

**II. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de  
Solvalor Fund Management S.A. à l'avenue de Beaumont / avenue de la Sallaz**

**III. Extension du droit distinct et permanent de superficie octroyé à  
la Fondation de l'Orme, route des Plaines-du-Loup**

**IV. Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie  
en faveur de M. Shaoqing Zhang, restaurant « La Vaudaire » à Vidy**

*Préavis N° 2006/16*

Lausanne, le 27 avril 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Beau-Rivage Palace S.A., à Ouchy et la constitution d'un tel droit en faveur de Solvalor Fund Management S.A. à l'avenue de Beaumont / avenue de la Sallaz ; elle vous demande également l'autorisation d'étendre le droit de superficie octroyé à la Fondation de l'Orme à la route des Plaines-du-Loup et de prolonger la durée du droit distinct et permanent de superficie en faveur de M. Shaoqing Zhang, propriétaire du restaurant « La Vaudaire » à Vidy.

Il s'agit d'opérations ressortissant d'une problématique bien connue de votre Conseil. C'est pourquoi, la Municipalité a souhaité réunir les quatre affaires ci-dessus, qui pourraient être traitées rationnellement par une seule Commission.

# **I. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Beau-Rivage Palace S.A. à Ouchy**

## **1. Préambule**

La Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Beau-Rivage Palace S.A. sur la partie est de la parcelle n° 5155, située entre le chemin du Beau-Rivage, l'avenue des Oscherins et la place du Port, sur laquelle sont érigés les bâtiments hôteliers dénommés « Florissant », « Lutetia » et « Platanes » et qui, ensemble, constituent ce que l'on appelle « La Résidence ». Ce droit jouxte celui dont la société précitée est titulaire ; il comporte la cession, à cette dernière, desdits bâtiments propriété de la Commune de Lausanne. La surface grevée est de 4335 m<sup>2</sup> environ.

## **2. Droit de superficie existant**

Lors de sa séance du 16 mars 1999<sup>1</sup>, votre Conseil a autorisé la Municipalité à constituer en faveur de Hôtel d'Angleterre Lausanne S.A. un droit distinct et permanent de superficie grevant 3265 mètres carrés des parcelles n° 5155 et 19282 sises place du Port.

Par la suite, ce droit a été divisé en deux (DDP n° 20'053 et 20'054), afin de permettre la constitution d'une propriété par étages dans l'immeuble construit au nord du bâtiment de l'Hôtel d'Angleterre.

## **3. La parcelle n° 5155**

### *3.1. situation géographique*

La parcelle n° 5155 constitue un îlot entouré par l'avenue d'Ouchy, à l'ouest, le chemin du Beau-Rivage, au nord, l'avenue des Oscherins, à l'est, et la place du Port, au sud. Sa surface est de 11'258 m<sup>2</sup>. Elle comprend un parc public, divers bâtiments locatifs, des commerces et un hôtel propriété de la Commune, ainsi que le complexe Hôtel d'Angleterre-Résidence.

### *3.2. situation réglementaire*

En date du 10 février 1998<sup>2</sup>, le Conseil communal a approuvé le plan partiel d'affectation concernant les parcelles comprises entre la place du Port, l'avenue d'Ouchy, le chemin du Beau-Rivage et l'avenue des Oscherins (PPA n° 694) et la radiation du plan d'extension légalisé n° 432 du 11 mai 1962. Ce nouveau plan « veut conserver la structure et l'image caractéristique de l'îlot tout en permettant certains renouvellements et compléments de constructibilité qui doivent confirmer la vocation hôtelière du site... Tous les bâtiments existants sont à maintenir dans leur gabarit, à l'exception du n° 7 de la place du Port, dont l'état et la structure ne permettent pas une rénovation » (Réd. : il s'agit de l'Hôtel du Port et de la Crêperie d'Ouchy ; l'immeuble a été rénové et partiellement reconstruit ensuite d'un crédit octroyé par le Conseil communal le 8 juin 1999<sup>3</sup>).

---

<sup>1</sup> BCC 1999, tome 1, pages 270 à 284

<sup>2</sup> BCC 1998, tome 1, pages 116 à 127

<sup>3</sup> BCC 1999, tome 1, pages 562 à 572

Le 13 mai 2003<sup>4</sup>, votre Conseil a adopté un addenda au plan partiel d'affectation n° 694. Cet addenda était justifié comme il suit :

« La récente rénovation de nombreux bâtiments se situant sur la place du Port a montré la pertinence de ce plan. Faisant suite à la réouverture de l'Hôtel d'Angleterre, il apparaît que de nouvelles intentions d'exploitation des installations hôtelières incitent la Municipalité à compléter ce plan partiel d'affectation et à l'adapter, tout en respectant les mêmes critères de maintien de l'image traditionnelle des lieux. On pourrait s'étonner qu'un plan si récemment voté soit déjà remanié ; mais cela s'explique, d'une part, par le caractère très normatif du plan dans un site aussi sensible et, d'autre part, par le souci des autorités de faciliter autant que possible les investissements bienvenus dans le secteur hôtelier, permettant de rationaliser leur exploitation.

Les nouveaux éléments qui entraînent des modifications sur le terrain et impliquent impérativement une adaptation de la réglementation du plan sont de deux ordres. Il y a d'abord le regroupement de l'exploitation de l'ensemble hôtelier que forment les trois entités voisines, l'Hôtel d'Angleterre, l'hôtel de la Résidence et son annexe Le Florissant située au chemin de Beau-Rivage. Si cela n'amène pas de nouvelle construction, le choix de la cour arrière comme lieu de réception unique réduit le parcage et les livraisons prévues initialement sur ce site, qui doivent être relogés en partie ailleurs. L'autre nouveauté est la création d'un local de mise en forme et de bien-être, à côté de la piscine, c'est-à-dire sous le jardin en terrasse qui s'étend entre l'hôtel de La Résidence et son annexe Le Florissant. Cette construction semi-enterrée respecte le principe du maintien des lieux et de la topographie existante. »

#### **4. Nouveau droit distinct et permanent de superficie**

La partie est de la parcelle n° 5155 constitue l'ensemble hôtelier « La Résidence », formé de trois bâtiments : les Platanes, le Florissant et le Lutetia. Ces immeubles sont propriété de la Commune de Lausanne qui les loue à Beau-Rivage Palace S.A. ; le loyer actuel se monte à Fr. 135'000.-- par année.

Par souci d'uniformisation avec le régime juridique touchant Hôtel d'Angleterre S.A. et compte tenu des importants travaux d'entretien et de rénovation entièrement financés par Beau-Rivage Palace S.A., la Commune a proposé à cette société, qui a donné son accord de principe, de lui accorder un droit distinct et permanent de superficie.

##### *4.1. Un peu d'histoire*

Le 4 juillet 1960<sup>5</sup>, le Conseil communal adoptait le plan d'extension Ouchy/Beau-Rivage qui permettait la sauvegarde d'un certain nombre de bâtiments, notamment ceux du front d'Ouchy, et plus particulièrement, dans leur état ou leur volume, les Hôtels d'Angleterre et Lutetia, la pension Florissant et leur cadre de verdure. Les bâtiments privés, caractéristiques de l'image d'Ouchy étaient alors menacés par un projet immobilier d'envergure touchant tout l'îlot.

L'adoption de ce plan était un préalable à la signature d'une convention entre la Commune de Lausanne et M. Edouard-Marcel Sandoz. Aux termes de cette convention, signée le 26 juillet 1960, Monsieur Sandoz versait à la Commune une somme de 4 millions de francs pour l'achat et l'aménagement des propriétés comprises dans le quartier « Ouchy-la-Verte ».

La donation comportait également la charge suivante :

« La Commune de Lausanne s'engage à maintenir et entretenir jusqu'au 31 décembre 1999 l'hôtel d'Angleterre, l'hôtel Lutetia et la pension Florissant, ainsi que leur cadre de verdure. Si, pendant cette période, l'un ou l'autre de ces trois bâtiments devait être démoli, pour cause de vétusté ou ensuite d'un cas de force majeure (incendie, etc.), il ne pourra être remplacé que par une construction du même volume. La façade de l'hôtel d'Angleterre devra rester dominante sur le front nord de la place du Port ».

<sup>4</sup> BCC 2003, tome 1, pages 601 à 606

<sup>5</sup> BCC 1960, pages 666 à 685

Depuis lors, l'Hôtel d'Angleterre a été entièrement rénové, de même que le Lutetia et le Florissant, ainsi d'ailleurs que les Platanes, par les soins et aux frais exclusifs du superficiaire et du locataire, respectivement Hôtel d'Angleterre S.A., filiale de Beau-Rivage Palace S.A. et Beau-Rivage Palace S.A.

En outre, le plan partiel d'affectation n° 694 et son addenda ont confirmé le maintien des immeubles ci-dessus.

#### *4.2. les bâtiments objets du droit de superficie<sup>6</sup>*

##### *4.2.1. Lutetia (place du Port 15)*

Il s'agit d'une maison de deux étages sur rez-de-chaussée, d'une surface au sol de 292 m<sup>2</sup>. Sa surface de plancher brute, y compris le sous-sol, est de 934 m<sup>2</sup> pour un volume ECA de 4'619 m<sup>3</sup>. Note à l'inventaire : 2.

##### La maison PANCHAUD

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, on trouve, à l'est de l'Hôtel de l'Ancre, une grosse maison propriété de la famille Secrétan dès 1764. La maison est vendue en 1801 à Charles-Isaac-Henry Panchaud, qui démolit la demeure et en reconstruit une nouvelle selon les plans de l'architecte lausannois Alexandre Perregaux, entre 1801 et 1803.

L'année suivante, des dépendances sont édifiées à l'ouest de la cour (grange, écurie, remise, pressoir). La maison se situe alors au sud d'une vaste parcelle occupée partiellement par un jardin au nord-ouest, par des vignes au nord et par un pré à l'est.

##### La maison MELLET

En 1837, Sigismond Panchaud, fils de Charles-Isaac-Henry, vend la maison et ses dépendances à François Edouard Mellet pour la somme de Fr. 34'000.--.

##### La villa LONGCHAMP

Jean-François Louis Longchamp achète la propriété en 1845, pour Fr. 34'000.-- à nouveau. Longchamp utilise sans doute la maison comme domicile au début, puis la maison prend le nom de « Villa Longchamp » dans le dernier tiers du siècle, ce qui fait penser qu'elle a pu devenir un pensionnat ou un petit hôtel.

##### La pension CONCORDIA

En 1885, la propriété est louée par Pierre-Ernest Georgens-Etchéganay qui ouvre un pensionnat pour jeunes baptisé « Concordia » et qui effectue d'importants travaux à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment. En outre, Georgens fait édifier autour de 1890 un second bâtiment pour le pensionnat, la maison Florissant.

##### Vingtième siècle

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la parcelle est démembrée lors de la construction du Beau-Rivage Palace voisin (1905-1908) ; une route est aménagée à l'est du Lutetia pour relier la place du Port au chemin du Beau-Rivage, ce qui réduit l'ancienne propriété Panchaud à un jardin d'une surface restreinte.

---

<sup>6</sup> Les informations sont tirées d'une étude effectuée par M. Dave Lüthi, du Bureau de recherche en histoire de l'architecture Dave Lüthi & Bruno Corthésy.

Durant la première guerre mondiale, le pensionnat « Concordia » ferme ses portes et est vendu à une société anonyme « L'Immobilière » gérée par l'architecte Georges Mercier ; l'immeuble fonctionne dès lors comme hôtel-pension, probablement un hôtel pour famille et voyageurs, comme son aménagement le laisse entendre. En 1918, la maison subit d'importants travaux de rénovation et de restructuration, suivis, en 1921, de travaux de transformation des dépendances de la maison.

En 1962, cette dernière passe de la catégorie « pension » à celle d'« hôtel » ; elle est transformée pour le compte de la société « La Résidence S.A. », filiale de Beau-Rivage Palace S.A., destinée à l'exploitation de l'hôtel La Résidence (Lutetia, Florimont et Platanes). En 1970, alors que la maison est propriété de la Commune de Lausanne depuis 1962, de nouveaux travaux sont entrepris aux frais du locataire Beau-Rivage Palace S.A..

En 2004, le locataire, Beau-Rivage Palace S.A. procède à une rénovation lourde de la maison qui devient un bâtiment hôtelier ne comprenant que des chambres.

#### *4.2.2. Florissant (chemin du Beau-Rivage 23)*

Il s'agit d'une maison d'un étage sur rez-de-chaussée, d'une surface au sol de 376 m<sup>2</sup>. Sa surface de plancher brute, y compris le sous-sol, est de 1'508 m<sup>2</sup> pour un volume ECA de 5'392 m<sup>3</sup>. Note à l'inventaire : 3.

Comme relevé plus haut, le bâtiment a été construit autour de 1890, vraisemblablement entre 1890 et 1895 par Pierre-Ernest Georgens-Etchéganay, comme annexe au pensionnat « Concordia ».

En 1960, la Commune en est devenue propriétaire.

En 1999, le locataire, Beau-Rivage Palace S.A. a procédé à une rénovation lourde du bâtiment qui ne comprend que des chambres.

#### *4.2.3. Platanes(place du Port 11)*

Il s'agit d'une maison d'un étage sur rez-de-chaussée, d'une surface au sol de 146 m<sup>2</sup>. Sa surface de plancher brute, y compris le sous-sol, est de 601 m<sup>2</sup> pour un volume ECA de 1'919 m<sup>3</sup>. Note à l'inventaire : 4.

Le bâtiment, construit vers 1804, était une dépendance de la villa Panchaud ; il a été transformé en 2002 et affecté à des salons destinés au service des petits déjeuners de Florissant et de Lutetia, ainsi qu'à des salles de conférences et de banquets.

### **5. Droit distinct et permanent de superficie - Cession des bâtiments**

La constitution d'un droit distinct et permanent de superficie implique pour la Commune la cession des bâtiments actuellement loués par Beau-Rivage Palace S.A. Deux éléments sont à prendre en considération pour déterminer la valeur de cession :

- 1) le coût des rénovations entièrement supporté par le locataire, en regard de la valeur résiduelle des bâtiments ;
- 2) les frais d'entretien consentis par ledit locataire, en regard des loyers perçus par la Commune.

#### *5.1. le coût de rénovation en regard de la valeur résiduelle des bâtiments*

Pour estimer la valeur résiduelle des bâtiments, la Commission immobilière a procédé de la même manière que pour l'Hôtel d'Angleterre, soit la confrontation entre la valeur à neuf des immeubles et le coût de leur rénovation.

Florissant :	Valeur à neuf estimée :	Fr. 5'740'000.--
	Coût de rénovation :	Fr. 5'860'000.--
Platanes :	Valeur à neuf estimée :	Fr. 1'965'000.--
	Coût de rénovation :	Fr. 2'500'000.--
Lutetia :	Valeur à neuf estimée :	Fr. 5'008'000.--
	Coût de rénovation :	Fr. 5'759'000.--

Dès lors, on constate que le coût de la rénovation est supérieur à la valeur à neuf, ce qui amène à conclure que la valeur résiduelle de ces bâtiments est nulle.

#### *5.2. les frais d'entretien consentis par le locataire, en regard des loyers perçus par la Commune*

Selon la convention passée entre Edouard-Marcel Sandoz et la Commune, cette dernière devait entretenir les bâtiments jusqu'au 31 décembre 1999.

De 1989 à 1999 y compris, la Commune a payé des frais d'entretien pour Fr. 514'339.15, alors que durant la même période, elle a encaissé Fr. 1'538'740.-- de location. Dès l'an 2000 et jusqu'à fin 2005, la Commune a perçu pour Fr. 810'000.-- de loyers, sans engager de frais. Au total, les locations perçues par la Commune se sont montées à Fr. 2'348'740.-- de 1989 à 2005, alors que les frais d'entretien payés se sont élevés à Fr. 514'339.15, soit un excédent net de Fr. 1'834'400.85.

Enfin, la Commune encaisse actuellement un loyer annuel de Fr. 135'000.-- net par an.

#### *5.3. opportunité de constituer un droit de superficie*

Au vu des investissements importants entrepris par le locataire et compte tenu des modestes frais d'entretien engagés par la Commune, l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à Beau-Rivage Palace S.A., dont le capital est détenu pour la plus grande part par la Fondation de famille Sandoz, est pleinement justifié. De plus, les bâtiments sont rattachés à l'exploitation de l'Hôtel d'Angleterre qui fait l'objet d'un DDP ; il est donc logique qu'ils bénéficient du même statut.

#### *5.4. cession des bâtiments*

Compte tenu de ce qui précède et du fait que l'acquisition des immeubles a été possible grâce au don fait par M. Edouard-Marcel Sandoz, la Municipalité propose à votre Conseil de céder les bâtiments qui feront l'objet du droit de superficie pour la somme symbolique de Fr. 1.--.

#### *5.5. valeur du terrain servant de base au calcul de la redevance*

La valeur du terrain ayant déterminé la redevance pour le droit de superficie octroyé à Hôtel d'Angleterre Lausanne S.A., inscrit le 29 juillet 1999 au Registre foncier, a été fixée à Fr. 2'992'000.-- pour 3'265 mètres carrés, soit environ Fr. 916.-- le mètre carré.

En adaptant ce prix à l'indice des prix à la consommation, on obtient un montant de Fr. 979.-- environ, compte tenu d'une hausse de 6,9 % entre juillet 1999 et février 2006.

La valeur du terrain a été ainsi arrêtée à Fr. 970.-- le mètre carré pour une surface d'environ 4'335 m<sup>2</sup> soit, au total, à Fr. 4'204'950.--, montant arrondi à Fr. 4'200'000.--.

### **6. Projet de droit distinct et permanent de superficie**

#### *6.1. conditions essentielles du droit*

##### Durée

Elle est prévue de 80 ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Redevance

La redevance annuelle, au taux de 5 %, se monte à Fr. 210'000.--. Elle sera perçue dès la prochaine indexation du loyer actuel, soit dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 ; jusqu'au 31 décembre 2010, la redevance se montera ainsi à Fr. 135'000.--.

Retour anticipé des constructionsPour cause d'intérêt public

L'indemnisation aura lieu selon la loi vaudoise sur l'expropriation.

En cas de violation de ses obligations par le superficiaire

Indemnité fondée sur la valeur reconnue par la Commune (article 6 de l'acte de DDP), moins une pénalité de trente pour cent (30 %), à laquelle s'ajoute la moins-value pour vétusté, d'un et demi (1 ½ %) pour cent l'an.

Retour des constructions à l'échéance

Les constructions reviendront à la Commune sans versement d'aucune indemnité de la part de cette dernière ; seules les impenses d'amélioration effectuées au cours de la durée du droit feront l'objet d'une indemnisation correspondant au montant desdites impenses, déduction faite d'un amortissement de vétusté d'un et demi (1 ½ %) pour cent l'an.

*6.2. .projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie*

**ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE  
ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET BEAU-RIVAGE PALACE S.A.**

PAR DEVANT ....., NOTAIRE À LAUSANNE.

comparaissent

d'une part :

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par ....., qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- décision du Conseil communal de Lausanne, du ....., ci-annexée ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ....., signée et ci-annexée, et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'art. 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du....

ci-après nommée « le superficiant ».

d'autre part :

**BEAU-RIVAGE PALACE S.A.**, société ayant son siège à Lausanne, ici représentée par ..... ;

ci-après nommée « le superficiaire ».

**I. EXPOSE PREALABLE**

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après :

Situation : Place du Port 5/7/9/11/13/15  
Avenue d'Ouchy 67/69/71/73/75/79  
Chemin de Beau-Rivage 23/25

Parcelle	Plan	Descriptif	m <sup>2</sup>
5155	54/55	Habitation avec affectation mixte, N° ECA 6775 a	455
		Habitation avec affectation mixte, N° ECA 6776	42
		Habitation avec affectation mixte, N° ECA 6777	58
		Bâtiment commercial, N° ECA 6782	376
		Bâtiment, N° ECA 6784	146
		Bâtiment commercial, N° ECA 6785	292
		Habitation avec affectation mixte, N° ECA 6787 a	439
		Habitation avec affectation mixte, N° ECA 6780 (dont 1 m <sup>2</sup> s/ DP 604)	246
		Habitation avec affectation mixte, N° ECA 17856 a	382
		Habitation avec affectation mixte, N° ECA 17856 b	34
		Habitation avec affectation mixte, N° ECA 17856 c, (souterraine)	
		Bâtiment commercial, N° ECA 6786 a	516
		Bâtiment commercial, N° ECA 6786 b, (souterraine)	
		Bâtiment commercial, N° ECA 6786 c	148
		Garage, N° ECA 6775 b	33
		Bâtiment, N° ECA 6787 b (souterraine), Place-jardin	2'869
		Revêtement dur	5'222
	<u>11'258</u>		

#### Etat des droits et charges

- Servitudes : N° 356'114 D Restriction de bâtir  
 N° 356'114 D Restriction de bâtir et de planter  
 N° 356'121 C Restriction de bâtir  
 N° 552'494 C DDP de superficie en faveur de P. 20'053 et 20'054

L'immeuble susdésigné demeure assujetti 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 et foncier.

Le superficiaire est déjà au bénéfice de deux droits distincts et permanents de superficie N° 20'053 (PPE, adm PBBG) et 20'054 grevant les parcelles n° 5155 et 19282 propriété du superficiaire.

De plus, le superficiaire est locataire des bâtiments N° ECA 6782, 6784 et 6785 qu'il a entièrement rénovés à ses frais. Compte tenu des investissements consentis par le superficiaire, le superficiaire lui concède un droit de superficie englobant la surface sur laquelle sont situés les bâtiments susmentionnés, dénommés respectivement « Florissant », « Platanes » et « Lutetia ».

## **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 - Constitution de servitude de superficie**

Le superficiaire constitue en faveur du superficiaire une servitude de superficie conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève 4'335 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 5155, selon plan et tableau de mutation établis le ... par l'ingénieur-géomètre officiel ... à ....

### **Article 2 - Cession des bâtiments**

La propriété des bâtiments N° ECA 6782, 6784 et 6785 est transférée au superficiaire pour la durée de la servitude de superficie.

Compte tenu des faits engagés par le superficiaire dans l'entretien et la rénovation des bâtiments ci-dessus, ce transfert est effectué au prix de Fr. 1.--.

Les bâtiments précités sont cédés dans leur état actuel, que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il 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.

### **Article 3 - Immatriculation au Registre foncier**

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

### **Article 4 - Durée**

Le droit de superficie est accordé pour une durée de huitante 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.

### **Article 5 - Constructions autorisées**

Le superficiaire s'engage à maintenir et à entretenir constamment les bâtiments N° ECA 6782, 6784 et 6785.

Les travaux excédant l'entretien courant feront l'objet d'une autorisation du superficiant, indépendamment des procédures réglementaires en la matière.

### **Article 6 - Valeur reconnue des bâtiments et impenses d'amélioration**

La valeur des bâtiments déterminant les indemnités, pouvant être dues au superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article neuf, est arrêtée comme il suit, à la date de la signature du présent acte :

Bâtiment ECA 6782 (Florissant)	Fr. 5'245'000.--
Bâtiment ECA 6784 (Platanes)	Fr. 2'350'000.--
Bâtiment ECA 6785 (Lutetia)	Fr. 5'586'000.--

Ces montants correspondent au coût de rénovation entièrement supporté par le superficiaire, déduction faite d'un amortissement de 1 ½ % par an dès la fin de la rénovation.

Les impenses d'amélioration effectuées par le superficiaire feront l'objet d'un décompte, avec pièces justificatives à l'appui, qui sera soumis au superficiant dans le délai d'un an dès la fin des travaux.

Les impenses d'amélioration admises par le superficiant seront portées en augmentation des montants mentionnés ci-dessus.

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

Il est précité que les installations mobilières effectuées par le superficiaire 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 la valeur des bâtiments, ni dans les impenses d'amélioration. La notion de parties intégrantes est définie à l'article 642 du Code civil suisse.

### **Article 7 - Obligations du superficiaire**

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant ;
- b) entretenir constamment les bâtiments précités, 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 les bâtiments objet du droit de superficie, cas de force majeure réservés.
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix 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 reprise 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 d'une part importante du droit de superficie ;
- 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 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 du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

### **Article 9 - Retour anticipé des constructions 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 des constructions 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 ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des bâtiments reconnue par le superficiant au sens de l'article six, 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 reconnu par le superficiant 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 des constructions 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-huit ci-après.

#### **Article 10 - Redevance**

Le montant de la redevance est fixé à Fr. 135'000.-- par année jusqu'au 31 décembre 2010.

Dès le 1er janvier 2011, le superficiaire versera une redevance annuelle au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur la valeur du terrain fixée à quatre millions deux cent mille francs (Fr. 4'200'000.--), soit un montant de Fr. 210'000.--.

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès la date ci-dessus ; 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, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé à la date du 1er janvier 2011.

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. 630'000.-- (six cent trente mille francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

#### **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 et à son état d'équipement 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 l'exploitation des constructions et de la parcelle par le superficiaire.

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 ses bâtiments et à ses rapports avec les tiers.

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire, pour ce qui concerne la parcelle grevée, seront réglés par voie de conventions.

### **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 des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs 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.

### **Article 14 - 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, le superficiant deviendra propriétaire des bâtiments édifiés sur l'immeuble grevé sans paiement d'aucun prix, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

Toutefois, les impenses d'amélioration effectuées par le superficiaire au cours de la durée du droit de superficie et admises par le superficiant feront l'objet d'une indemnisation correspondant au montant des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de 1 ½ % par an.

### **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 du droit de superficie, 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 superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ;
- 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 superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit 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 superficiant avant que les contractants le signent.

### **Article 16 - Droit de contrôle**

Le superficiant 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 superficiaire.

**Article 18 - 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 19 - Annotation de clauses spéciales**

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

**Article 20 - 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 21 - Autres dispositions**

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

**Article 22 - 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, la cession des bâtiments ECA 6782, 6784 et 6785, ainsi qu'avec la constitution ou la modification des servitudes 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 BEAU-RIVAGE PALACE S.A., société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles quatre, 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.....

## **II. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Solvalor Fund Management S.A. à l'avenue de Beaumont / avenue de la Sallaz**

### **1. Préambule**

La Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de SOLVALOR FUND MANAGEMENT S.A. grevant la parcelle n° 20325 située à l'avenue de Beaumont 74.

### **2. Réalisation de deux immeubles de logement à l'avenue de Beaumont 74**

Le projet, qui fait l'objet du droit de superficie susmentionné s'inscrit dans le droit fil du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne » ; il se situe dans le secteur Victor-Ruffly mentionné dans ledit préavis et qui concerne environ 8'300 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, soit 100 à 120 logements nouveaux à créer dans ce secteur.

Comme avancé dans le document précité, l'opération pourrait démarrer cette année encore, une fois le PGA ratifié.

### **3. La parcelle n° 20325**

Cette parcelle, de 2125 m<sup>2</sup>, résulte de la réunion des parcelles n° 3444 et 3449 ; il s'agit d'un bien-fonds situé à l'est de l'avenue de la Sallaz, comportant une villa qui sera démolie.

La parcelle n° 20325 est comprise dans la zone mixte de moyenne densité du Plan Général d'Affectation (PGA) en cours d'approbation. Elle permet la réalisation d'immeubles de dimensions maximales en plan de 25 m et de 13 m de hauteur à la corniche, ce qui permet d'intégrer quatre niveaux habitables, plus un attique ou étage de combles.

Enfin, il y a lieu de relever la bonne situation du bien-fonds, proche des commerces, des écoles, de l'accès autoroutier de Vennes et de l'arrêt du futur métro M2 à la Sallaz, place qu'il est prévu de rendre aux piétons.

### **4. Le projet**

Solvalor envisage de construire sur la parcelle n° 20325 deux immeubles de caractère résidentiel comprenant un total de 27 logements, avec une prépondérance d'appartements de 3 ½ et 4 ½ pièces ; tous seront au bénéfice de prolongements extérieurs sous forme de jardins, balcons et/ou terrasse.

Les deux bâtiments comporteront chacun 5 niveaux et 2 sous-sols, avec un volume total de 15'195 m<sup>3</sup> et une surface de plancher brute de 3'323 m<sup>2</sup>.

Il est prévu un parking de 29 places, ainsi que 3 places de parc « visiteurs » et 8 places « deux roues » ; l'accès au parking se fera tant par Victor-Ruffly que par l'avenue de Beaumont, de même que l'accès des piétons.

### **5. Respect des critères de développement durable**

La réalisation de ce projet se fera dans le respect des critères de développement durable, conformément à la demande des Lausannois, exprimée dans le cadre de la démarche « Quartiers 21 ».

Le projet prévoit de se brancher à la nouvelle conduite de chauffage à distance en voie d'installation et sa matérialisation permettra de s'approcher du standard Minergie. Selon la nouvelle procédure, ce projet sera suivi par la cellule du développement durable afin que les critères adoptés par la Municipalité et définis dans le projet d'acte de droit de superficie (article 4) soient respectés.

La variété des logements proposés : 4 x 2,5 p. ; 12 x 3,5 p. ; 10 x 4,5 p. ; 1 x 6,5 p. et leur qualité permettront de réaliser une mixité sociale et générationnelle.

## 6. Solvalor Fund Management S.A.

Solvalor Fund Management S.A. est une société de direction de fonds de placement immobilier dont le siège est à Lausanne. Les immeubles du Fonds, tous en propriété directe, sont principalement des immeubles d'habitation.

Quant aux investissements, ils sont essentiellement concentrés dans le bassin lémanique, dans les canton de Vaud (65,7 %) et de Genève (31,3 %). Le Fonds possède 93 immeubles comprenant 2143 appartements ; il est coté à la Bourse suisse.

Il s'agit d'une société connue pour sa bonne gestion immobilière.

## 7. Droit distinct et permanent de superficie (DDP)

### 7.1. conditions essentielles du DDP

Solvalor s'est vivement intéressée aux parcelles n° 3444 et 3449 qui, de par leur situation, permettent la réalisation d'un projet de qualité. La société a d'emblée accepté l'option du droit de superficie, lequel serait octroyé aux conditions suivantes :

#### Durée

Elle est prévue de 80 ans dès la date d'inscription au Registre foncier ;

#### Redevance

La redevance annuelle, au taux de 5 %, se monte à Fr. 138'125.--

#### Retour anticipé des constructions

#### Pour cause d'intérêt public

L'indemnisation aura lieu selon la loi vaudoise sur l'expropriation.

#### En cas de violation de ses obligations par le superficiaire

Indemnité fondée sur la valeur reconnue par la Commune (article 6 de l'acte de DDP), moins une pénalité de trente pour cent (30 %), à laquelle s'ajoute la moins-value pour vétusté, d'un et demi (1 ½ %) pour cent l'an.

#### Retour des constructions à l'échéance

L'indemnité sera fixée à dire d'expert.

### 7.2. projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie

#### ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET SOLVALOR FUND MANAGEMENT S.A.

PAR DEVANT ....., NOTAIRE À LAUSANNE.

comparaissent

d'une part :

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par ....., qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- décision du Conseil communal de Lausanne, du ....., ci-annexée ;

- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le....., signée et ci-annexée, et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'art. 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du....

ci-après nommée « le superficiant ».

d'autre part :

**SOLVALOR FUND MANAGEMENT S.A.**, société ayant son siège à Lausanne, ici 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 ci-après désignée conformément au Registre foncier :

Commune : 132 Lausanne  
 Numéro d'immeuble : 20325  
 Adresse : Avenue de Beaumont 74  
 Autre(s) plan(s) :  
 N° plan : 83  
 Surface : 2125 m<sup>2</sup>, numérique  
 Mutation : 09.12.2005 2005/6389/0, Groupement de bien-fonds, , de P. 3444 : 1001 m<sup>2</sup> et de P. 3449 : 1124 m<sup>2</sup>  
 Genre(s) de nature : Place-jardin, 1951 m<sup>2</sup>  
 Revêtement dur, 89 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment(s) : Habitation, No ECA 10927, 85m<sup>2</sup>  
 Feuillet de dépendance :  
 Mention mens.officielle :  
 Estimation fiscale : Fr. 631'000.00, 2005, 31.01.2006

#### **Propriété**

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 09.12.2005 2005/6389/0, Groupement de bien-fonds

#### **Mentions**

Aucune

#### **Servitudes**

25.01.1895 326696 C Passage, à pied et pour véhicules, ID.2003/008838

En faveur de: Lausanne/3385

En faveur de: Lausanne/3435

En faveur de: Lausanne/3436

En faveur de: Lausanne/3438

- 
- En faveur de: Lausanne/3440
  - En faveur de: Lausanne/3445
  - En faveur de: Lausanne/3447
  - En faveur de: Lausanne/3448
  - En faveur de: Lausanne/3450
  - En faveur de: Lausanne/3451
  - En faveur de: Lausanne/3452
  - En faveur de: Lausanne/3453
  - En faveur de: Lausanne/3454
  - En faveur de: Lausanne/3455
  - En faveur de: Lausanne/3456
  - En faveur de: Lausanne/3457
  - En faveur de: Lausanne/3458
  - En faveur de: Lausanne/3464
  - En faveur de: Lausanne/3467
- 25.01.1895 326696 D Passage, à pied et pour véhicules, ID.2003/008838
- A la charge de Lausanne/3385
  - A la charge de Lausanne/3436
  - A la charge de Lausanne/3445
  - A la charge de Lausanne/3447
  - A la charge de Lausanne/3448
  - A la charge de Lausanne/3450
  - A la charge de Lausanne/3451
  - A la charge de Lausanne/3452
  - A la charge de Lausanne/3453
  - A la charge de Lausanne/3454
  - A la charge de Lausanne/3455
- 24.11.1913 326714 C Passage, à pied, pour véhicules et canalisations, ID.2005/005315
- En faveur de: Lausanne/3374
  - En faveur de: Lausanne/3375
  - En faveur de: Lausanne/3430
  - En faveur de: Lausanne/3431
  - En faveur de: Lausanne/3432
  - En faveur de: Lausanne/3433
  - En faveur de: Lausanne/3434
  - En faveur de: Lausanne/3435
  - En faveur de: Lausanne/3436
  - En faveur de: Lausanne/3441
  - En faveur de: Lausanne/3442
- 24.11.1913 326714 D Passage, à pied, pour véhicules et canalisations, ID.2005/005315
- A la charge de Lausanne/3374
  - A la charge de Lausanne/3375
  - A la charge de Lausanne/3430
  - A la charge de Lausanne/3431
  - A la charge de Lausanne/3432
  - A la charge de Lausanne/3433
  - A la charge de Lausanne/3434
  - A la charge de Lausanne/3435

		A la charge de Lausanne/3436
		A la charge de Lausanne/3441
06.02.1929 326734	D	Zone/quartier :, interdiction de certaines industries et d'établissements publics ou hospitaliers, ID.2006/000090
		A la charge de Lausanne/3447
21.05.1929 326737	D	Zone/quartier :, interdiction de certaines industries et d'établissements publics ou hospitaliers, ID.2006/000094
		A la charge de Lausanne/3442
21.05.1929 326738	D	Plantations, clôtures :, hauteur des plantations, ID.2006/000096
		A la charge de Lausanne/3442
21.05.1929 326738	D	Plantations, clôtures :, clôtures, ID.2006/000097
		A la charge de Lausanne/3442
31.12.1932 326746	D	Zone/quartier :, interdiction de certaines industries et d'établissements publics ou hospitaliers, ID.2006/000100
		A la charge de Lausanne/3448
		A la charge de Lausanne/3451
24.12.1936 326764	C	Canalisation(s), d'égouts, ID.2006/000103
		En faveur de: Lausanne/3445
		En faveur de: Lausanne/3446
24.12.1936 326764	D	Canalisation(s), d'égouts, ID.2006/000103
		A la charge de Lausanne/3432

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, ainsi que des lois sur les routes, la protections des eaux et le Code rural et foncier.

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire deux bâtiments destinés au logement, ainsi que deux parkings en sous-sol.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de la parcelle 20325 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 Solvalor Fund Management 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 la totalité de la parcelle 20325.

### **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, sous le numéro 20339.

### **Article 3 - Durée**

Le droit de superficie est accordé pour une durée de huitante 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 de deux bâtiments d'habitation.

#### **Article 4 - Constructions autorisées**

Le superficiaire s'engage à construire deux bâtiments et deux parkings conformément au permis qui sera délivré au terme de la procédure de demande de permis de construire.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans des constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans 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 grevé 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 des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

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 - Coût des constructions et impenses d'amélioration**

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article huit, 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 des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

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 les impenses d'amélioration.

**Article 6 - Obligations du superficiaire**

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant ;
- b) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de développement durable stipulés dans l'article 4 du présent acte ;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article neuf ci-après;
- f) maintenir son siège social à Lausanne ;
- g) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quatorze 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 d'une part importante du droit de superficie ;
- h) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;
- i) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

**Article 7 - 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 du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

**Article 8 - Retour anticipé des constructions 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 six, 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 des constructions 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 ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq, 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 des constructions 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 quatorze 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 les constructions 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 et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit ci-après.

#### **Article 9 - 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 mille trois cents francs (Fr. 1'300.--) le mètre carré, soit, au total, à deux millions sept cent soixante-deux mille cinq cents francs (Fr. 2'762'500.--); la redevance s'élève ainsi à cent trente-huit mille cent vingt-cinq francs (Fr. 138'125.--); elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter.

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès la délivrance 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 sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter.

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. 414'375.-- (quatre cent quatorze mille trois cent septante-cinq francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

Le superficiaire a la possibilité de payer la redevance en une seule fois par deux millions sept cent nonante mille huit cents francs (Fr. 2'790'800.--). Dans ce cas, aucune hypothèque légale ne sera inscrite.

#### **Article 10 - 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 et à son état d'équipement 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 des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

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 11 - Servitudes à constituer**

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et à ses rapports avec les tiers.

**Article 12 - 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 des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs 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, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.

**Article 13 - 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, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées 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 des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq.

**Article 14 - 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 du droit de superficie, 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 superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ;
- 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 superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit 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 superficiant avant que les contractants le signent.

#### **Article 15 - Droit de contrôle**

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

#### **Article 16 - 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 superficiaire.

#### **Article 17 - Rapports de voisinage**

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne la parcelle grevée.

#### **Article 18 - 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 19 - Annotation de clauses spéciales**

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

#### **Article 20 - 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 21 - Autres dispositions**

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

#### **Article 22**

Au sujet de la société Solvalor Fund Management S.A., et après avoir consulté ses livres, le notaire.... soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis B mais ressortissantes d'un pays de l'Union Européenne ou titulaires d'un permis C, détiennent la totalité du capital-actions et sont créancières de fonds remboursables pour plus de septante pour cent.

**Article 23 - 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 les constructions projetées 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 SOLVALOR FUND MANAGEMENT S.A. S.A., société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, sept, huit et treize (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 .....

### **III. Extension du droit distinct et permanent de superficie octroyé à la Fondation de l'Orme, route des Plaines-du-Loup**

#### **1. Préambule**

La Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer à la Fondation de l'Orme une extension, d'une surface de 1143 m<sup>2</sup> environ, du droit distinct et permanent de superficie dont cette institution bénéficie sur 2031 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 2542 (DDP n° 18'152).

#### **2. Rappel**

En date du 16 mai 1995, votre Conseil a octroyé à la Fondation de l'Orme un droit distinct et permanent de superficie grevant 2031 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 2542. Ce droit, inscrit au Registre foncier le 6 septembre 2005, a permis la construction d'un établissement médico-social permettant d'héberger 48 résidents en long séjour et d'accueillir 8 hôtes en court séjour et 8 personnes en unité d'accueil temporaire (UAT). Tous les usagers de la Fondation ont un diagnostic psychiatrique ou psychogériatrique (souvent la maladie d'Alzheimer). Par ailleurs, la Fondation de l'Orme loue des locaux au CMS de l'Ancien-Stand.

#### **3. La Fondation de l'Orme**

La Fondation de l'Orme a été créée en 1995. Selon ses statuts, elle a pour but « d'assurer sous des formes diverses et par les moyens les plus appropriés l'accueil, l'hébergement, l'assistance, la surveillance et les soins à toute personne dépendante, handicapée, infirme, âgée, convalescente, invalide au sens de l'AI ou solitaire, notamment dans les domaines psychogériatriques et psychiatriques. A cet effet, elle peut notamment acquérir, construire, louer, gérer et exploiter tout immeuble, logements, établissements médico-sociaux ou autre institution ». Actuellement, elle exploite l'établissement médico-social situé dans le quartier de la Pontaise, mentionné au chiffre 2. De ce fait, la Fondation de l'Orme a une relation privilégiée en terme de suivi médical et d'admission avec le Service universitaire de psychiatrie de l'âge avancé (anciennement Hôpital de Prilly). Elle collabore avec toutes les instances mises en place par le réseau de soin, notamment le bureau d'orientation des urgences médicales et le bureau régional d'information et d'orientation (BOUM-BRIO). Le prolongement de l'espérance de vie et la courbe démographique (vieillesse de la population), malgré le développement du maintien à domicile, accroissent la demande de places en EMS. Dans ce cadre, la Fondation de l'Orme a été intégrée dans le large programme d'investissement et de modernisation des EMS (PIMEMS) initié par l'Etat de Vaud. La Fondation de l'Orme, grâce à un plan de quartier voté par le Conseil communal de Lausanne, a l'occasion de construire, sur la même parcelle, un établissement de 30 lits. Celui-ci pourrait héberger les 16 résidents de l'EMS Les Terrasses, établissement exploité par la même direction mais ne correspondant plus aux normes en vigueur. Il offrirait ainsi 14 places supplémentaires dans un cadre urbain proche des transports publics et autres commodités. Selon la planification actuelle, cette extension de la Fondation de l'Orme pourrait ouvrir ses portes à fin 2008 ou début 2009.

#### **4. Le projet de nouvelle construction**

##### *4.1. situation réglementaire*

La possibilité d'extension est définie par le plan partiel d'affectation (PPA) de l'« Ancien Stand » adopté par le Conseil communal le 23 mai 2000, en tant que bâtiment E. Le but de ce PPA est de permettre l'achèvement du quartier de l'Ancien-Stand, en particulier en définissant de nouvelles constructibilités dans sa partie est, et de mettre à jour la réglementation pour qu'elle corresponde au bâti existant. Dans le PPA, ce bâtiment est destiné à un établissement médico-social.

#### *4.2. le site*

Le site dans son ensemble est délimité par la route des Plaines-du-Loup, l'Avenue du Vieux-Moulin et la route de desserte venant des Plaines-du-Loup. L'accès au nouveau bâtiment est prévu depuis la voie de livraison longeant l'EMS.

Le projet est voisin du bâtiment existant de la Fondation de l'Orme et du collège du Vieux-Moulin. L'implantation du nouveau bâtiment permettra de définir le jardin public existant à l'ouest par une limite claire à la place du talus actuel. Au sud, un parcours piétonnier, prévu par le PPA et financé par le maître de l'ouvrage, permettra de relier le haut et le bas du quartier au moyen partiellement d'escaliers. Les personnes à mobilité réduite continueront d'emprunter un parcours passant au sud du bâtiment existant. A l'est, un terrain en pente hors aménagements du projet donne sur l'avenue du Vieux-Moulin. La Fondation de l'Orme a organisé fin 2002, avec la participation du Département de la santé et de l'action sociale de l'Etat de Vaud, un concours de projets d'architecture ayant pour objet l'agrandissement de l'établissement médico-social qu'elle exploite déjà à cet endroit. Les architectes lauréats ont été ensuite mandatés pour la réalisation de l'extension de l'EMS.

#### *4.3. le projet*

Le plan partiel d'affectation permet à la Fondation de l'Orme de construire une extension qui accueillera 30 résidents, dont 16 sont hébergés à l'EMS « Les Terrasses » qui ne correspond plus aux normes en vigueur. La mission de ce nouveau bâtiment sera d'accueillir des personnes présentant des démences moyennes à sévères, souvent la maladie d'Alzheimer. Le concept général, ainsi que ceux ayant trait aux soins et à l'animation, sera identique à ceux utilisés actuellement par la Fondation de l'Orme. La proximité géographique des deux bâtiments permettra des synergies intéressantes, sources d'économie (cuisine, secrétariat, etc.).

Le niveau principal du projet donne à l'ouest côté parc public (niv.0). Il abrite l'entrée du nouveau bâtiment et une terrasse à l'ouest. Au niveau inférieur (niv. - 1) se trouvent les espaces collectifs, des dépôts et des locaux de services.

Les espaces domestiques (chambres, sanitaires, soins, etc.) se situent aux niv.+1 et niv.+2. Chaque étage a un accès indépendant depuis le niv.0 ce qui banalisera l'accès aux niveaux d'habitation. Le projet garanti en outre une certaine flexibilité dans le temps, les étages supérieurs pouvant être reconvertis ultérieurement en appartements protégés.

#### *4.4. données techniques et financières*

Le nouveau bâtiment, de quatre niveaux, aura une longueur de 37 m environ et une largeur de 12,50 m, pour un volume de 6670 m<sup>3</sup> SIA et une surface de plancher brute hors-sol de 1373 m<sup>2</sup>, soit proche du maximum admis par le PPA (1380 m<sup>2</sup>).

Le coût de l'opération est estimé Fr. 7'981'000.--.

### **5. Extension du droit distinct et permanent de superficie**

#### *5.1. conditions essentielles de l'acte constitutif*

Les conditions essentielles de l'acte constitutif sont les suivantes :

##### Article 3 - Durée

Septante ans dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Le droit arrivera donc à échéance le 6 septembre 2065.

#### Article 8 - Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

L'indemnité, fixée par le tribunal arbitral, correspondra à la valeur de la construction existant au moment du retour. Il est néanmoins précisé que « les installations directement liées à l'activité du superficiaire ou de son locataire ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant. De plus, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial de construction du bâtiment et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'améliorations ultérieures autorisées par le superficiant, à l'exclusion des installations directement liées à l'activité du superficiaire ou de son locataire, le tout diminué :

- de la totalité des subventions d'investissements obtenues de la Confédération, de l'Etat et des communes ;
- d'une pénalité de trente pour cent du coût total susmentionné ;
- de la moins-value de vétusté, fixée à un et demi pour cent l'an sur le coût total susmentionné indépendamment de la pénalité ci-dessus... ».

#### Article 9 - Retour de la construction en cas d'extinction du droit

Les dispositions relatives au retour de la construction à l'échéance précisent notamment ce qui suit :

« Si c'est le superficiaire qui renonce à prolonger le présent droit de superficie et qui exige sa radiation au Registre foncier, la construction et ses parties intégrantes existant à ce moment-là feront retour au superficiant gratuitement, sans possibilité pour le superficiaire de réclamer une quelconque indemnité.

En revanche, si c'est le superficiant qui refuse la prolongation du droit de superficie, il versera au superficiaire, dans le délai d'une année au plus dès l'échéance, une indemnité correspondant à la valeur de la construction existant à ce moment-là. Cette valeur sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article dix-sept ci-dessous. Les installations directement liées à l'activité du superficiaire ou de son locataire ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant.

L'indemnité ne sera toutefois pas supérieure au coût initial de construction du bâtiment et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration ultérieures autorisées par le superficiant, à l'exclusion des installations directement liées à l'activité du superficiaire ou de son locataire, le tout diminué de la totalité des subventions d'investissements versées par la Confédération, le Canton et les communes, d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent par an. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire ».

#### Article 11 - Redevance

L'article 11 octroie la gratuité aux conditions suivantes :

« Le droit de superficie est accordé gratuitement tant et aussi longtemps que le superficiaire satisfera aux exigences suivantes :

- il souscrit à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci ;
- il conserve la propriété juridique et économique du droit ;

- il exploite lui-même ou avec l'aide d'un locataire agréé par le superficiaire les locaux aménagés dans les constructions érigées sur le terrain grevé du droit ;
- il exerce ses activités dans le domaine médico-social ;
- il reçoit de l'Etat de Vaud une aide financière pour remplir sa mission.

Si l'une ou l'autre des conditions fixées ci-dessus n'est plus satisfaite, le superficiaire aura la faculté de percevoir une rente de superficie annuelle calculée aux taux de cinq pour cent sur la valeur réelle du terrain mis à disposition. Cette valeur sera déterminée par le superficiaire.

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

Le cas échéant, le superficiaire consentira à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiaire, d'un montant égal à deux annuités, afin de garantir le paiement de la redevance. »

Il y a lieu de relever que les nouvelles dispositions légales concernant les EMS entraîneraient le paiement d'une redevance par la Fondation. Toutefois, celle-ci a obtenu de la Commission de Restructuration EMS le droit de donner la priorité aux habitants de Lausanne, contre l'octroi de la gratuité pour la redevance.

### *5.2. extension du droit distinct et permanent de superficie*

Les buts du superficiaire n'ayant pas changé et la construction prévue étant la continuation du bâtiment existant, nous proposons de maintenir, mutatis mutandis, les conditions de l'acte constitutif.

### *5.3. projet d'acte d'extension de droit de superficie*

#### EXTENSION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

AVENANT À L'ACTE CONSTITUTIF DU 6 SEPTEMBRE 1995

PAR DEVANT ....., NOTAIRE À LAUSANNE.

comparaissent

d'une part :

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par ....., qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- décision du Conseil communal de Lausanne, du ....., ci-annexée ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ....., signée et ci-annexée, et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'art. 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du...

ci-après nommée « le superficiaire ».

d'autre part :

**FONDATION DE L'ORME**, société ayant son siège à Lausanne, ici représentée par ....., qui produit une autorisation du Département des institutions et des relations extérieures du .....

ci-après nommée « le superficiaire ».

**I. EXPOSE PREALABLE**

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

Le superficiant est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, conformément au Registre foncier :

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune : 132 Lausanne

Numéro d'immeuble : 2542

Adresse(s) : Bois Mermet  
Avenue du Vieux Moulin  
Chemin du Bois-Gentil 6/12/14/16/18/20/22/24/26/28  
Chemin du Bois-Gentil 30/30B  
Route des Plaines-du-Loup 2C/2D/4A16/26  
Chemin de l'Ancien-Stand 20/22/24/26/28

Autre(s) plan(s) : 45, 46

N° plan : 44

Surface : 172'708m<sup>2</sup>, numérique

Mutation : 25.09.2001 2001/3898/0, Mutation aux immeubles, taxe  
21.12.2001 2001/5428/0, Mutation aux immeubles, taxe  
31.01.20032003/419/0, Mutation aux immeubles de P. 2544: 142 m<sup>2</sup>  
10.01.2005 2005/82/0, Cadastration

Genre(s) de nature : Forêt, 72'471 m<sup>2</sup>  
Accès, place privée, 1'623 m<sup>2</sup>  
Jardin, 92'076 m<sup>2</sup>

Bâtiment(s) : Bâtiment (kiosque TL et WC), N° ECA 1451, 29 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (vestiaires et couvert), N° ECA 10888, 50m<sup>2</sup>  
Bâtiment (pavillon-caisse), N° ECA 10890a, 3 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (pavillon-caisse), N° ECA 10890b, 3 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° ECA 11585, 128 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° ECA 11586, 124 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° ECA 11587, 141m<sup>2</sup>  
Habitation, N° ECA 11588, 141 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° ECA 11589, 142 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° ECA 11590, 95 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (vestiaires), N° ECA 12027, 48 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (vestiaires), N° ECA 12511a, 70 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (dépôt), N° ECA 12511b, 14 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (dépôt), N° ECA 12511c, 14 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (WC et dépôt), N° ECA 12512, 26 m<sup>2</sup>  
Bâtiment commercial, N° ECA 14721a, 122 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° ECA 14724, 656 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (vestiaires), N° ECA 14823, 215 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (cabane), N° ECA 17177, 35 m<sup>2</sup>  
Bâtiment B161, 6 m<sup>2</sup>  
Bâtiment (dépôt voirie), N° ECA 10004, Surface totale 17 m<sup>2</sup> (souterraine)  
Bâtiment scolaire, N° ECA 14716d, Surface totale 10 m<sup>2</sup> (souterraine)  
Bâtiment scolaire, N° ECA 14716e, Surface totale 55 m<sup>2</sup> (souterraine)  
Bâtiment (local voirie et WC), N° ECA 14717, Surface totale 209 m<sup>2</sup> (souterr.)  
Bâtiment scolaire, N° ECA 14716a, 1'632 m<sup>2</sup>  
Bâtiment scolaire, N° ECA 14716b, 80 m<sup>2</sup>  
Bâtiment scolaire, N° ECA 14716c, 275 m<sup>2</sup>  
Couvert, N° ECA 14950  
Habitation, N° ECA 14725a, 731 m<sup>2</sup>  
Garage, N° ECA 14725b, Surface totale 1'439 m<sup>2</sup> (souterraine)  
Habitation, N° ECA 14725c, 26 m<sup>2</sup>  
Bâtiment, N° ECA 14725d, Surface totale 21 m<sup>2</sup> (souterraine)  
Bâtiment hospitalier, N° ECA 17510a, 933 m<sup>2</sup>  
Bâtiment hospitalier, N° ECA 17510b, 2 m<sup>2</sup>

Bâtiment hospitalier, N° ECA 17510c, 3 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment, N° ECA 17510d, Surface totale 92 m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles, souterraine)  
 Bâtiment, N° ECA 17510e, 10 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment (pavillon Cyclophile), N° ECA 17887, 130 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment commercial, N° ECA 14721 b, Surface totale 50 m<sup>2</sup> (souterraine)  
 Habitation, N° ECA 17990, 327 m<sup>2</sup>  
 Habitation, N° ECA 17991, 327 m<sup>2</sup>

Feuillet de dépendance :

Mention mens.officielle:

Estimation fiscale : En révision

Observation(s) : Bâtiment commercial N° assurance 14721 CFA  
 Pavillon Cyclophile N° assurance 17887 CFA

### Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

### Mentions

11.01.1949 304943 Restrictions du droit de propriété ( logement), - Transfert de propriété soumis à autorisation, ID .2000/006409  
 11.01.1949 304944 Restrictions du droit de propriété ( logement), - Obligation de rembourser les subventions, 10.2000/006410  
 22.10.2004  
 2004/5746/0 Obligation de reboiser, ID.2005/000159

### Servitudes

30.05.1894 303432 CCanalisation(s), d'eau, ID.2001/003429  
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne  
 07.12.1944 303474 CCanalisation(s), Voûtage de La Louve, ID.2001/003434  
 En faveur de:Etat de Vaud, Lausanne  
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne  
 13.05.1946 303475 DCanalisation(s), d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts, ID.2001/005868  
 A la charge de Lausanne/1618  
 A la charge de Lausanne/2555  
 02.03.1960 303530 CCanalisation(s), Collecteur d'égouts, ID.2001/003366  
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne  
 En faveur de:Le Mont s/Lausanne la Commune, Le Mont s/Lausanne  
 20.11.1964 330087 CDDP Superficie au 20.11.2034, ID.2000/006404  
 En faveur de: Lausanne/351  
 20.11.1964 330088 CDDP Superficie au 20.11.2034, ID.2000/006405  
 En faveur de: Lausanne/399  
 25.02.1974 375087 CCanalisation(s), Passage de câbles, ID.2001/007954  
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne  
 23.07.1979 401620 CPassage, à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2001/003453  
 En faveur de: Lausanne/2728  
 28.10.1987 466144 CPassage, à pied et pour tous véhicules, ID.2001/007955  
 En faveur de: Lausanne/1748  
 En faveur de: Lausanne/2595  
 28.10.1987 466145 CPassage, à pied, ID.2001/007956  
 En faveur de: Lausanne/1748  
 En faveur de: Lausanne/1983  
 En faveur de: Lausanne/2595  
 En faveur de: Lausanne/2614



Feuillet de dépendance :  
Mention mens.officielle :  
Estimation fiscale : Fr. 9'436'000.00, 1998  
Observation(s) :

### **Propriété**

Propriété individuelle

Fondation Fondation de l'Orme, Lausanne 06.09.1995 524938, Immatriculation de DDP

### **Mentions**

Aucune

### **Servitudes**

19.10.2000 2000/4627/0 CUsage, de locaux pour la protection civile, ID.2001/001109  
En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne  
10.09.2002 2002/4488/0 CSuperficie au 21.06.2022, ID.2002/007239  
En faveur de: Société anonyme Sunseed SA, Lausanne

Ce droit de superficie a été constitué par acte instrumenté le 6 septembre 1995 sous numéro 4'591 des minutes du notaire Bertrand Chenevard à Lausanne, acte inscrit le même jour au Registre foncier sous numéro 524'398 ; un acte modificatif a été instrumenté par l'officier public ci-dessus, sous le numéro 4'684 de ses minutes, le 13 décembre 1995.

La superficiaire a l'intention de construire un deuxième bâtiment à affectation médico-sociale de trente lits, au nord et en prolongement du bâtiment existant. Ces travaux nécessitent l'extension du droit de superficie actuel.

Le superficiant déclare vouloir donner une suite favorable à la requête du superficiaire, aux conditions figurant dans l'acte du 6 septembre 1995.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

## **II. EXTENSION DU DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 - Extension du droit distinct et permanent de superficie n° 18'152**

La surface de la parcelle de droit distinct et permanent de superficie n° 18'152 est augmentée de 1'143 m<sup>2</sup> environ, pour être portée à 3'174 m<sup>2</sup> environ, selon le plan et le tableau de mutation établis le..... par ....., géomètre officiel à Lausanne, pièces qui seront jointes au présent acte et déposées au Registre foncier.

La désignation de la parcelle de droit de superficie sera désormais la suivante :

(Désignation)

### **Article 2 - Durée**

La durée de septante ans dès le 6 septembre 1995 est inchangée, de sorte que le droit de superficie étendu à 3'174 m<sup>2</sup> environ viendra à échéance le 6 septembre 2065.

### **Article 3 - Redevance**

L'extension du droit de superficie est concédée à titre gratuit, aux conditions figurant à l'article 11 de l'acte constitutif du 6 septembre 1995 et pour autant que la priorité soit donnée aux habitants de Lausanne lors de l'attribution des chambres.

### **Article 4 - 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 5 - Abandon, par le superficiaire, de son droit de préemption légal**

L'article 18 de l'acte constitutif du 6 septembre 1995 est abrogé.

### **Article 6 - Constitution de servitudes**

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon fonctionnement du quartier et à ses rapports avec les tiers. En particulier, le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une servitude de passage à pied permettant la liaison piétonnière entre le haut et le bas du quartier, au sud du bâtiment prévu.

### **Article 7 - Cas non prévus**

Pour les cas non prévus dans le présent acte et dans l'acte constitutif du 6 septembre 1995, les dispositions prévues dans le Code civil suisse font règle,

### **Article 8 - Autres dispositions**

Les autres dispositions figurant dans l'acte constitutif du 6 septembre 1995 demeurent inchangées.

### **Article 9 - Frais**

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier, les frais d'abornement, de plans et de division de bien-fonds sont à la charge du superficiaire, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal.

### **Réquisitions pour le Registre foncier**

1. Extension du droit distinct et permanent de superficie n° 18'152.
2. Extension de gages immobiliers.

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

## **IV. Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie en faveur de M. Shaoqing Zhang, restaurant « La Vaudaire » à Vidy**

### **1. Préambule**

La Municipalité propose à votre Conseil de l'autoriser à prolonger de quinze ans, soit jusqu'au 4 novembre 2055, l'échéance du droit distinct et permanent de superficie en faveur de M. Shaoqing Zhang, grevant 609 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 4202 propriété de la Commune de Lausanne, à Vidy.

### **2. Un peu d'histoire**

Le douze octobre 1954<sup>7</sup>, votre Conseil a approuvé la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de M. Hans Blum sur une surface de 528 m<sup>2</sup> détachée de la parcelle n° 4202 (DDP n° 4280) située à Vidy, pour une durée dont l'échéance était fixée à 2004 ; sur cet emplacement a été érigé un café restaurant dénommé alors « Pavillon du parc de Vidy ».

En date du 21 juillet 1970, la Municipalité a autorisé le transfert du droit à M. Roger Carrel qui l'a cédé à son tour à M. Pierre Michaud le 1<sup>er</sup> mars 1979. Le nouveau superficiaire a alors sollicité une prolongation de la durée du droit jusqu'en 2024, ce que votre Conseil a accordé lors de sa séance du 24 février 1981<sup>8</sup>, la redevance de base passant alors de Fr. 1.50 à Fr. 7.50 le mètre carré.

Le 28 décembre 1981, le droit de superficie a été cédé à M. Louis Joye qui l'a transféré à M. Bernard Plancherel le 25 mars 1985. Ce dernier, qui a rebaptisé l'établissement « La Vaudaire », souhaitait investir de manière importante dans l'immeuble ; il a demandé à la Commune une prolongation du droit de superficie jusqu'en 2040, ainsi qu'une extension de la surface grevée de 528 m<sup>2</sup> à 609 m<sup>2</sup>. Lors de sa séance du 22 mai 1990<sup>9</sup>, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à modifier le droit de superficie conformément au souhait du superficiaire, la redevance étant portée de Fr. 7.50 à Fr. 15.-- le mètre carré.

Pour des raisons de santé, M. Plancherel a mis en location son établissement, puis a cédé le droit de superficie à M. Claude Borloz, opération autorisée par la Municipalité le 30 novembre 1990.

Enfin, le 17 juin 2004, la Municipalité a donné son consentement à la cession du droit de superficie à M. Shaoqing Zhang, dont l'épouse exploite aujourd'hui « La Vaudaire ».

M. Zhang sollicite une nouvelle prolongation du droit de superficie jusqu'en 2055, au vu des investissements qu'il souhaite entreprendre.

### **3. La parcelle n° 4202**

La parcelle a une surface de 1021 m<sup>2</sup> ; elle est située à l'adresse chemin du Camping 7.

Le plan général d'affectation la place en zone des rives du lac.

Colloquée en zone des rives du lac du plan général d'affectation, la parcelle n° 4202 est largement grevée par le DDP n° 4280 (609 m<sup>2</sup>).

---

<sup>7</sup> BCC 1954, pages 863 à 867 et 901-902

<sup>8</sup> BCC 1981, pages 113 à 117 et 166 à 168

<sup>9</sup> BCC 1990, tome I, pages 920 à 934

#### **4. Le superficiaire**

M. Shaoqing Zhang est de nationalité chinoise ; diplômé universitaire de lettres et de beaux-arts, au bénéfice d'un certificat d'études en journalisme, il est fonctionnaire international à l'Organisation Mondiale de la Propriété Intellectuelle (OMPI). M. Zhang est de surcroît membre actif de l'Académie de Poésie, Calligraphie et Peinture de Guang Zhou (Chine).

L'épouse de M. Zhang, Mme (Ji) Xuejuan Zhang, de nationalité chinoise également, est notamment diplômée HEC, gestion d'entreprise, de l'Université de Genève ; elle a obtenu de surcroît un diplôme de post grade en gestion hôtelière à la Swiss Hotel Management School à Caux, ainsi que le certificat cantonal d'aptitude pour licence de café-restaurant, hôtel, discothèque, night-club avec restauration. C'est Mme Zhang qui exploite « La Vaudaire ».

M. Zhang souhaite procéder à des investissements dans le café-restaurant, notamment afin de mettre les installations de ce dernier en parfaite conformité avec les règlements en vigueur. C'est pourquoi M. Zhang sollicite une prolongation du droit jusqu'en 2055.

#### **5. Prolongation du droit distinct et permanent de superficie**

Nous proposons à votre Conseil de prolonger le droit de superficie, dont l'échéance est fixée au 4 novembre 2040, au 4 novembre 2055.

Cette prolongation implique un nouvel examen des conditions du DDP et, principalement, de la redevance. Actuellement, M. Zhang verse à la Commune une redevance de Fr. 10'018.-- par année, ce qui représente un montant de Fr. 834.90 par mois ou Fr. 16.45 par mètre carré ; ce montant correspond, au taux de 5 %, à un prix du terrain de Fr. 329.-- le mètre carré.

Rappelons que la redevance de base est de Fr. 15.-- le mètre carré et que le montant actuel résulte des indexations successives. La Municipalité propose de porter la redevance à Fr. 20.-- le mètre carré, d'où un prix de terrain de Fr. 400.-- le mètre carré, au taux de 5 %, soit la valeur retenue pour le café-restaurant du Carrousel de Vidy (superficiaire : Ressleriytti A.G. - DDP 18757).

### 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° 2006/16 de la Municipalité, du 27 avril 2006;  
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

- I. **d'autoriser la Municipalité à octroyer à BEAU-RIVAGE PALACE S.A. un droit distinct et permanent de superficie grevant 4335 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 5155 située place du Port, avenue d'Ouchy, chemin du Beau-Rivage, aux conditions figurant dans le préavis n° 2006/16 de la Municipalité, du 27 avril 2006.**
  
- II. **d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de SOLVALOR FUND MANAGEMENT S.A. grevant la parcelle n° 20325 située à l'avenue de Beaumont 74, aux conditions figurant dans le préavis n° 2006/16 de la Municipalité, du 27 avril 2006.**
  
- III. **d'autoriser la Municipalité à octroyer à la Fondation de l'Orme une extension de 1143 m<sup>2</sup> environ du droit distinct et permanent de superficie n° 18152 grevant 2030 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 2542 sise à la route des Plaines-du-Loup et de porter ainsi la surface grevée à 3173 m<sup>2</sup> environ, aux conditions figurant dans le préavis n° 2006/16 de la Municipalité, du 27 avril 2006.**
  
- IV. **d'autoriser la Municipalité à prolonger jusqu'au 4 novembre 2055 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 4280, sis au chemin du Camping 7, propriété de M. Shaoqing Zhang, aux conditions figurant dans le préavis n° 2006/16 de la Municipalité, du 27 avril 2006.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche