

Fondation de Verdeil

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie sur une surface d'environ 3'210 m² de la parcelle n° 2033 sise au chemin de Pierrefleur

Réponse à la pétition de M. Philippe Huguenin et consorts pour l'annexe du terrain d'aventure au chemin de Pierrefleur à Lausanne

Préavis N° 2007/31

Lausanne, le 7 juin 2007

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi, à la Fondation de Verdeil, d'un droit distinct et permanent de superficie grevant environ 3'210 m² de la parcelle n° 2033 sise au chemin de Pierrefleur, en vue de la construction d'une école d'enseignement spécialisé.

En outre, la Municipalité répond à la pétition déposée le 4 octobre 2005 par M. Philippe Huguenin et consorts, relative au terrain d'aventure du chemin de Pierrefleur.

2. La parcelle n° 2033

La Commune est propriétaire de la parcelle n° 2033 située au chemin Guillaume-de-Pierrefleur 19/avenue de la Vallombreuse ; la surface de ce bien-fonds de 20'603 m² se répartit comme il suit :

Bâtiment, ECA 17 576 CFA*	77 m ²
Pré-Champ	10'351 m ²
Forêt	<u>10'175 m²</u>
	20'603 m ²

*CFA : Construction sur fonds d'autrui ; il s'agit de la «tour des découvertes» construite par l'Association « Terrain d'aventure à Lausanne » (ATA) avec l'appui partiel de la Commune ; l'ATA occupe une surface de 3'420 m² au sud-est du terrain, sur les parcelles n° 2033 (2'795 m²) et 2075 (625 m²). Par ailleurs, aux termes de la convention du 18 août 2006, la Commune transmettra à l'ATA un chalet en rondins bruts, à construire, d'une surface d'environ 30 m² sur un niveau, qui sera offert par la commune française de Villard-de-Lans, dans le cadre de la reprise par cette dernière du matériel roulant de la « Ficelle ».

3. Situation de la parcelle n° 2033

La parcelle n° 2033 est située entre le chemin de Pierrefleur et l'avenue de la Vallombreuse ; elle est régie par le plan de quartier (PQ) n° 539, au lieu-dit « Le Désert », légalisé par le Conseil d'Etat le 19 novembre 1971. Cette parcelle est colloquée en partie dans une zone cadastrée forêt et pour le reste en zone réservée à des constructions d'intérêt public. La limite des constructions du chemin de Pierrefleur, découlant

du PQ 539, est confondue avec la limite de la parcelle ; celle-ci est séparée du domaine public du chemin de Pierrefleur par la parcelle communale « hors-ligne » N° 2075. Une autre limite des constructions, définie par le plan général d'affectation (PGA), du 26 juin 2006, frappe la partie boisée le long de l'avenue de la Vallombreuse. De plus, la loi forestière impose une distance de 10 mètres à la lisière pour toute nouvelle construction. Hormis cela, aucune prescription concernant l'implantation et la hauteur de bâtiments n'est formulée par le PQ 539 ; par défaut, ce sont les règles de la zone d'utilité publique du PGA (Plan Général d'Affectation) qui sont applicables à titre supplétif.

3.1. Affectation actuelle de la parcelle

Actuellement, la partie sud-est de la parcelle est occupée par un terrain d'aventure sur une surface de 2'795 m², selon une convention de prêt à usage signée le 15 avril 1997, d'une durée de dix ans, renouvelable tacitement de trois ans en trois ans. Cette convention est mentionnée dans le préavis n° 250, du 19 juin 1997, accepté par le Conseil communal le 16 septembre 1997.¹

4. Requête de la Fondation de Verdeil

4.1. La Fondation de Verdeil

La Fondation de Verdeil est une fondation d'utilité publique au sens des articles huitante et suivants du Code civil suisse ; son siège est à Lausanne.

La Fondation a pour but de dispenser des prestations de formation scolaire spéciale et des mesures de nature pédago-thérapeutiques à des personnes de moins de vingt ans. Ces prestations, en collaboration avec les parents, sont destinées à des enfants ou adolescents en situation de handicap mental, présentant des troubles de comportement ou de la personnalité, d'importantes difficultés d'acquisition ou de développement. Dans le canton de Vaud, la Fondation dispose des structures suivantes :

- a) un service éducatif itinérant ;
- b) des classes d'enseignement spécialisé ;
- c) des prestations de soutien pédagogique spécialisé ;
- d) un foyer et autres structures de préapprentissage ;
- e) une unité pédago-thérapeutique itinérante.

Il y a lieu de relever que la Fondation est reconnue par l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), par le service vaudois de l'enseignement spécialisé et de l'appui à la formation (SESAF), et par l'Office de l'assurance-invalidité pour le canton de Vaud (OAI), organismes avec lesquels la Fondation précitée collabore activement.

A Lausanne, la Fondation a son siège à l'avenue Verdeil 11; elle est de surcroît au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie à titre onéreux octroyé sur la parcelle n° 3721, au chemin des Mayoresses 9-11, où elle a rénové des bâtiments vétustes pour y aménager des classes pour les plus petits (environ 60 élèves). La redevance s'élève actuellement à Fr. 48'512.-- par an. L'inscription au RF date du 29 août 1990.

En outre, la Fondation loue divers locaux à Lausanne et dans les environs.

La répartition des classes est la suivante :

Verdeil 11	3
Croisettes-Epalinges	1
Sébeillon	3
Chamblandes	1
Montmeillan (atelier)	1

¹ BCC 1997, Tome II, p. 189 à 200

L'effectif moyen est de 64 élèves pour l'Ecole de Verdeil.

4.2. Requête de la Fondation

La construction d'une école à Pierrefleur est justifiée pour les raisons suivantes :

La répartition de l'Ecole de Verdeil en 5 sites différents résulte de l'accroissement des effectifs et de l'augmentation du volume d'activité de la direction centrale de la Fondation.

L'éclatement de cette école en plusieurs sites n'est pas favorable sur le plan pédagogique. Le site de Sébeillon (locaux loués) pour les classes TEM (Transition Ecole Métier, structure pré-professionnelle) n'est pas une solution adéquate à long terme.

Afin d'assurer sa mission dans la région lausannoise, l'Ecole de Verdeil disposerait donc du site actuel de Rovéréaz (60 places) et du futur site de Pierrefleur (60 places). Le projet Pierrefleur est donc un déplacement des classes relevant de l'organigramme de l'Ecole de Verdeil.

En terme de projet pédagogique, la nouvelle unité permettrait de renforcer la qualité des prestations du secteur Transition Ecole Métier, par la proximité avec les lieux de stages en entreprises. La mise à disposition de l'atelier de travaux manuels est un autre avantage.

Au niveau des mesures thérapeutiques, seraient évitées les pertes de temps liées aux déplacements des élèves ou des intervenants. Une salle de psychomotricité conforme aux prescriptions OFAS pourrait être mise à disposition des élèves.

C'est pourquoi, la Fondation sollicite de la Commune la mise à disposition d'environ 3'210 m² de la parcelle n° 2033 pour la construction ci-dessus, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie, conformément au plan joint au présent préavis.

5. Le projet de construction

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment scolaire pour environ 60 élèves en situation de handicap, incluant une dizaine de locaux d'enseignement, des bureaux pour thérapeutes et personnel d'encadrement, des infrastructures hôtelières et de service, des bureaux et des locaux administratifs.

En outre, il est prévu un préau couvert et des espaces verts, ainsi que des places de parc pour véhicules (une quinzaine) et une voie d'accès pour les fauteuils roulants.

Le coût total de l'opération est devisé à Fr. 6'550'000.-- environ ; il sera financé par le canton de Vaud, par l'intermédiaire du Service de l'enseignement spécialisé et de l'appui à la formation (SESAF), à raison de Fr. 1'000'000.--, par l'OFAS à raison de Fr. 1'019'000.--, par un emprunt hypothécaire auprès de la BCV, à hauteur de Fr. 3'275'000.-- et le solde par des fonds propres de l'ordre de Fr. 1'256'000.--.

6. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP)

6.1. Conditions essentielles du DDP

Le bâtiment et les aménagements prévus seront entrepris par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie dont les conditions sont les suivantes :

Surface : environ 3'210 m²

Durée : 80 ans

Redevance : elle est de Fr. 11.-- le mètre carré, soit 5 % de la valeur du terrain fixée à Fr. 220.-- le mètre carré. Le prix du terrain tient compte d'importants travaux spéciaux nécessités par la nature du terrain.

Retour anticipé de la construction :

- 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 de vétusté, d'un et demi pour cent (1 ½ %) par an.
- retour de la construction à l'échéance
A l'échéance, si la Commune renonce à prolonger ou à renouveler le droit, elle versera au superficiaire une indemnité à dire d'experts, tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence du bâtiment.
Si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

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 LA FONDATION DE VERDEIL

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 :

LA FONDATION DE VERDEIL, fondation 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 : 2033
Adresse(s) : Chemin Guillaume-de-Pierrefleur 19
Avenue de la Vallombreuse

Autre(s) plan(s) :
N° plan : 20
Surface : 20'603 m², numérique
Mutation : 08.02.2001 2001/481/0, Mutation aux immeubles, taxe
Genre(s) de nature : Pré-champ, 10'351 m²
Forêt, 10'175 m²
Bâtiment(s) : Bâtiment, N° ECA 17576, 77 m²
Feuillet de dépendance :
Mention mens. officielle :
Estimation fiscale :
Observation(s) : Centre sports et loisirs N° assurance 17576 CFA

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

11.04.1978 394566, Expropriation

Mentions

Aucune

Servitudes

07.07.1983 423517 C Canalisation(s), d'égouts, ID.2002/00883

En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne

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 un bâtiment destiné à l'enseignement et comprenant également des bureaux et une infrastructure hôtelière.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une surface de 3'210 m² environ de la parcelle n° 2033 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**Article 1 - Constitution de servitude de superficie**

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

Cette servitude grève une surface de trois mille deux cent dix mètres carrés (3'210 m²) de la parcelle n°2033 (bornage définitif réservé) selon le plan spécial et le tableau de mutation dressés le par l'ingénieur géomètre breveté à Lausanne, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. S'agissant du plan spécial, les comparants déclarent en avoir pris connaissance par le notaire et l'avoir approuvé.

Article 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

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 du bâtiment mentionné sous chiffre 1.3 du chapitre I.

Article 4 - Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à construire le bâtiment mentionné au chapitre I, chiffre 1.3, 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 de la construction 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 du bâtiment 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 de la construction 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 de la construction, de ses 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, 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 du bâtiment objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant ;
- b) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) 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 du bâtiment 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 quinze ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire, ainsi que toute location ou 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 de la construction pour cause d'intérêt public

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 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 de la construction au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de sa construction et de ses parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article 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 de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze ci-après.

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt 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 deux cent vingt francs (Fr. 220.--) le mètre carré, soit, au total, à sept cent six mille deux cents francs (Fr. 706'200.--) ; la redevance s'élève ainsi à trente-cinq mille trois cent dix francs (Fr. 35'310.--) ; elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter.

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, 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 cent cinq mille neuf cent trente francs (Fr. 105'930.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

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 bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

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

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 et la Commune de Lausanne, propriétaire de la parcelle de base n° 2033.

Article 12 - Constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'exploitation forestière

Le superficiaire constitue une servitude personnelle de passage à pied et pour tous véhicules d'exploitation forestière en faveur de la Commune de Lausanne qui grèvera le droit distinct et permanent de superficie constitué par le présent acte.

L'assiette de cette servitude est figurée en jaune sur le plan établi par, à Lausanne, en date du

Cette servitude est destinée aux besoins de l'exploitation forestière de la bénéficiaire.

Les frais de construction, d'entretien, de maintien et de rénovation éventuelle du passage, ainsi que le service de propreté et le service hivernal, sont entièrement à la charge du fonds servant.

La bénéficiaire prendra à sa charge les éventuels dégâts causés par le passage des engins d'exploitation forestière, ainsi que la parfaite remise en état des lieux après chaque intervention.

Cette servitude est accordée pour toute la durée du droit distinct et permanent de superficie. Dans le cas où le droit de superficie serait prolongé, la durée de ladite servitude sera prolongée d'office d'une durée équivalente.

Article 13 - Responsabilité du superficiaire

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

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

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

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

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

En contrepartie, le superficiant versera une indemnité au superficiaire, calculée comme il suit :

- si la Commune refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence du bâtiment. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ;

- si le superficiaire ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.

Il est précisé au surplus que l'indemnité ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq.

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 vingt 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 - Mise à disposition d'un terrain

La surface de la parcelle n° 2075 comprise entre la limite du droit distinct et permanent de superficie et le domaine public du chemin Guillaume-de-Pierrefleur (teintée en vert sur le plan ci-joint) est mise gratuitement et à bien plaisir à disposition du superficiaire, à charge pour ce dernier d'aménager et d'entretenir ce terrain à ses frais.

Une autorisation à bien-plaire sera établie à la fin des travaux de construction.

Article 17- Droit de contrôle

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

Article 18 - Contributions diverses

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

Article 19 - Rapports de voisinage

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

Article 20 - 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 21 - Annotation de clauses spéciales

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

Article 22 - Modifications éventuelles de la loi

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

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ;

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 23 - Autres dispositions

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

Article 24 - Frais

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

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de la Fondation de Verdeil, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, sept, huit et quatorze (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiel).

3. Hypothèque légale (garantie pour la vente, article sept cent septante-neuf (779), lettre i du Code civil).

4. Constitution d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'exploitation forestière en faveur de la Commune de Lausanne et grevant le droit de superficie.

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

7. Réponse à la pétition de M. Philippe Huguenin et consorts pour l'annexe du terrain d'aventure au chemin de Pierrefleur à Lausanne

7.1. Rappel

En date du 4 octobre 2005, l'Association « Terrain d'aventure, à Lausanne » (ATA) par M. Philippe Huguenin, a déposé une pétition de 134 signatures pour demander :

- de pouvoir bénéficier d'un contrat de longue durée pour l'utilisation de la surface actuellement occupée par le jardin d'aventure et l'extension de cette surface ;
- de modifier le plan de quartier pour que ces surfaces demeurent un espace vert.

La Commission permanente des pétitions a examiné ces requêtes lors de sa séance du 9 décembre 2005. Les pétitionnaires ayant conscience de l'utilité de l'école prévue et désirant collaborer avec la Fondation qui s'est montrée ouverte à ce sujet, ont admis qu'une partie de leur pétition n'avait plus lieu d'exister, puisque l'école va se construire ; demeure la demande formulée pour que la Ville trouve un endroit adéquat pour un second terrain.

En conclusion, la Commission a émis le souhait que les demandes exprimées par les pétitionnaires soient reprises dans le préavis municipal prévoyant l'octroi du droit de superficie, sous la forme d'étude et de communication.

La Municipalité déclare son intérêt à trouver un lieu permettant l'ouverture d'un deuxième terrain d'aventure, elle est ouverte à explorer diverses pistes en collaboration avec la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL). Des recherches se poursuivent afin d'identifier un site adéquat pour des activités à l'intention des enfants et répondant aux infrastructures nécessaires pour le type d'animation du terrain d'aventure.

8. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2007/31 de la Municipalité, du 7 juin 2007;

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

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

décide :

- 1. d'octroyer à la Fondation de Verdeil un droit distinct et permanent de superficie grevant 3'210 m² environ de la parcelle n° 2033 sise au chemin Guillaume-de-Pierrefleur, aux conditions figurant dans le préavis n° 2007/31 de la Municipalité, du 7 juin 2007.**
- 2. de prendre acte de la réponse de la Municipalité à la pétition de M. Philippe Huguenin et consorts pour l'annexe du terrain d'aventure au chemin de Pierrefleur à Lausanne.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre