

Immeubles de l'avenue d'Echallens 81 et 83 à Lausanne

Cession des bâtiments et création d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

Préavis N° 2008/57

Lausanne, le 26 novembre 2008

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer à la Fondation lausannoise pour la construction de logements (ci-après FLCL) deux droits distincts et permanents de superficie. Le premier grèvera la parcelle n° 204 et permettra la démolition et la reconstruction de l'immeuble n° ECA 477 de l'avenue d'Echallens 81; le deuxième concerne la parcelle n° 274 et permettra la rénovation de l'immeuble n° ECA 486 de l'avenue d'Echallens 83.

2. Historique

Echallens 81 – Parcelle 204 – Bâtiment ECA 477

L'immeuble, construit en 1924, a été acheté en 1970 pour le prix de 550 000 francs, sur la base d'une décision de la Municipalité qui s'appuyait sur l'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, délivrée par le Conseil communal en date du 3 février 1970 pour la législature 1970-1973.

L'achat a été motivé par l'existence du plan d'alignement de l'avenue d'Echallens. La note, adoptée par la Municipalité le 7 avril 1970, précise que : « Il paraît dès lors intéressant pour la Commune d'acquérir cette propriété à l'amiable plutôt que d'attendre une éventuelle procédure d'expropriation ». Un « tassement » du plancher de l'appartement du 1^{er} étage avait été relevé sans que celui-ci ne présentât un danger.

Aucune intervention d'importance n'a été réalisée récemment dans cet immeuble, à l'exception du remplacement du chauffage en 1994 et des opérations d'entretien courant.

Echallens 83 – Parcelle 274 – Bâtiment ECA 486

L'immeuble, construit en 1899, a été acheté en 1962 pour le prix de 320 000 francs, sur la base d'une décision de la Municipalité qui s'appuyait sur l'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, délivrée par le Conseil communal en date du 13 février 1962 pour la législature 1962-1965.

L'achat a été motivé par l'existence du plan d'alignement de l'avenue d'Echallens. La note adoptée par la Municipalité le 14 décembre 1962 précise que : « La propriété de la SI Bien-Sis SA d'une surface de 602 m² est frappée, à raison des deux tiers, par l'alignement des constructions de l'avenue d'Echallens. Cette propriété est au surplus contiguë avec deux terrains et un immeuble dont la Commune est déjà propriétaire. L'achat de l'immeuble avenue d'Echallens n° 83 permettrait donc de compléter de façon intéressante les biens-fonds qui appartiennent déjà à la Ville ».

Aucune intervention d'importance n'a été réalisée récemment dans cet immeuble à l'exception du remplacement du chauffage en 2003. Une somme de 169 000 francs a été investie à cet effet.

3. Descriptif des parcelles et immeubles

Av. d'Echallens 81

Adresse	Avenue d'Echallens 81 - Lausanne
Année de construction	1924
Situation réglementaire	PPA 684 – non frappée par la limite des constructions
Note au recensement architectural	4
N° de parcelle	204
N° ECA du bâtiment	477
Surface	841 m ²
Surface construite	247 m ²
Surface plancher brute habitable	877 m ²
Cube ECA	3550 m ³
Nombre d'appartements	6
Nombre de commerces	3
Possibilité de densification	aucune (selon PPA 684, impossibilité de dépasser le gabarit existant)

Av. d'Echallens 83

Adresse	Avenue d'Echallens 83 - Lausanne
Année de construction	1899
Situation réglementaire	PPA 684 – non frappée par la limite des constructions
Note au recensement architectural	4
N° de parcelle	274
N° ECA du bâtiment	486
Surface	530 m ²
Surface construite	243 m ²
Surface plancher brut habitable	1132 m ²
Cube SIA	4675
Nombre d'appartements	10
Possibilité de densification	éventuellement, dans les combles (selon PPA 684, impossibilité de dépasser le gabarit existant).

4. Maître de l'ouvrage

La FLCL est une fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Nommé par la Municipalité, le Conseil de Fondation compte actuellement 9 membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par les partis politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles avec ou sans l'aide des pouvoirs publics, sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie. Son parc immobilier se compose à ce jour de 772 logements répartis en 48 immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Ils se situent tous à Lausanne, principalement à "la Bourdonnette", route de Chavannes 103-213 (construits en 1973), mais également rue Saint-Roch 15 et chemin des Eterpeys 1-7, 10-14, 24-28 (construits en 1987), chemin de Floreny 10 (construits en 1996), avenue de Cour 87-89 (achetés en 1994 et rénovés en 1996), à Prélaz (mise en location en mai 2003), à la rue Centrale 26-30 (19 logements pour 3 bâtiments, mise en location en juillet 2006) et route de la Clochette (55 logements pour 4 bâtiments, dont 1 non subventionné, mis en location en novembre 2006).

Projet de la FLCL

En octobre 2007, la FLCL se déclarait intéressée par l'acquisition des immeubles des n° 81 et 83 de l'avenue d'Echallens à Lausanne, le terrain étant mis à disposition sous la forme d'un droit de superficie. En février

2008, elle a confirmé son intérêt en proposant de rénover l'immeuble du n° 83 et de procéder à une démolition-reconstruction pour le n° 81.

Dans une première étape, il est prévu de rénover le n° 83. Les locataires resteront, en principe, dans les appartements, sauf ceux qui désireraient une solution de relogement et pour lesquels la FLCL offrira son assistance.

Quant à l'immeuble du n° 81, il serait d'abord exploité en l'état par la FLCL qui entreprendrait l'étude du projet et l'obtention d'un permis de construire. Les travaux de démolition et de reconstruction débiteront après l'achèvement de la rénovation du n° 83. Les revenus locatifs de cet immeuble permettraient, notamment, de financer les frais d'étude du projet.

La démolition / reconstruction de l'immeuble du no 81 de l'avenue d'Echallens serait une opération subventionnée par les pouvoirs publics alors que la rénovation du no 83 se ferait aux conditions du marché libre.

5. Justification de l'opération

Ces deux immeubles font partie du patrimoine financier de la Ville de Lausanne. Ils nécessiteraient des rénovations lourdes à brève échéance. Une cession de ces immeubles à la FLCL permettrait d'alléger le programme d'investissement des immeubles de la Ville tout en améliorant la qualité de l'offre de logements à coût abordable. Les recettes de la Ville seraient également améliorées par l'intermédiaire de l'encaissement immédiat du montant de la vente de l'immeuble du n° 83 de l'avenue d'Echallens puis, de la perception annuelle des rentes des droits de superficie accordés sur les deux parcelles.

Les deux projets sont par ailleurs sains financièrement eu égard au rendement exigé par l'acquéreur qui est inférieur à celui requis par le marché. Ces deux immeubles seront ainsi, pour l'un, rénové et, pour l'autre, reconstruit après démolition ; ils offriront des conditions de logement conformes aux normes actuelles et cela à des prix de location abordables.

Des délais de réalisation contraignants seront fixés dans les contrats des droits de superficie, de manière à s'assurer que les objectifs visés, soit la rénovation, respectivement la démolition et la reconstruction des immeubles, soient effectivement atteints et cela en particulier pour l'immeuble du n° 81 qui, destiné à la démolition, est cédé sans indemnité.

6. Valeur des immeubles

Av. d'Echallens 81

S'agissant d'un bâtiment destiné à la démolition, seul la valeur du terrain est à déterminer. Elle a été calculée selon la méthode du « Nombre structurel » Fierz qui met en relation la valeur du terrain avec le coût de construction de l'immeuble après prise en compte de la vétusté, en tenant compte de sa situation. La valeur du terrain a ainsi été fixée à 125'000.- francs.

Valeur à neuf du bâtiment :	2'200'000.-
Vétusté	1'700'000.-
Valeur après déduction vétusté sans le terrain	500'000.-
Part du terrain 25 %	125'000.-

Av. d'Echallens 83

Cet immeuble a été expertisé par le Service immobilier de la Ville de Lausanne en 2005. Il a été tenu compte de la valeur de rendement ainsi que de la valeur intrinsèque (vétusté déduite), calcul qui aboutit à une valeur du bâtiment de **630'000 francs** et à une valeur de terrain de **570'000 francs**.

7. Conditions de cession des immeubles

Av. d'Echallens 81

Le bâtiment serait cédé sans indemnité du fait de sa destination à la démolition. Les travaux de démolition / reconstruction devront impérativement être terminés dix ans après la constitution du droit de superficie.

Av. d'Echallens 83

Le bâtiment serait cédé pour un montant de **630 000 francs**. Les travaux de rénovation devront impérativement être terminés cinq ans après la constitution du droit de superficie. .

Les montants de 125'000 francs pour la parcelle n° 204 (av. d'Echallens 81) et 570 000 francs pour la parcelle n° 274 (av. d'Echallens 83) représentant les valeurs des terrains feront l'objet d'une rente annuelle de droit de superficie décrite plus loin.

La valeur du terrain de l'immeuble du no 81 de l'avenue d'Echallens sera adaptée dès la délivrance du permis d'habiter après reconstruction mais au plus tard 6 mois après l'entrée du 1^{er} locataire.

8. Respect des critères de développement durable

Afin d'assurer le respect des critères de développement durable, la FLCL et ses mandataires, s'engagent à développer leur projet conformément aux objectifs suivants :

Av. d'Echallens 81

S'agissant d'une démolition / reconstruction, le nouveau projet satisfera les exigences du label **Minergie Eco**[®].

Av. d'Echallens 83

S'agissant d'une rénovation douce permettant de conserver des loyers modérés, l'on privilégiera la recherche d'un optimum financier et environnemental.

Pour les deux objets, le guichet communal du développement durable devra être consulté dès la phase d'avant projet et fournira, le cas échéant, une expertise permettant :

- les respects du label Minergie Eco pour l'immeuble sis Av. d'Echallens 81,
- d'adapter les objectifs environnementaux à la réalité financière du bâtiment sis Av. d'Echallens 83.

9. Situation au bilan

L'immeuble de l'avenue d'Echallens 81 figure au bilan pour un montant de fr. 450'000.-. Il est mis à disposition pour un montant de fr. 125'000.- d'où une moins-value de fr. 325'000.- qui sera compensée par une plus-value au moment de la détermination de la valeur du terrain après reconstruction de l'immeuble.

L'immeuble de l'avenue d'Echallens 83 figure au bilan pour un montant de fr. 435'000.-. Il est mis à disposition pour un montant de fr. 1'200'000.-, d'où une plus-value de fr. 765'000.- qui compense la perte momentanée sur l'immeuble de l'avenue d'Echallens 81.

10. Projets d'actes constitutifs des droits de superficie avec cessions des bâtiments

8.1 Principales clauses des actes

Durée des droits :

Huitante ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.

Retour anticipé pour cause d'intérêt public :

Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Retour anticipé 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 7, 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 779, lettre f, du Code civil suisse. Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de ses parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure au coût de cession des immeubles ainsi que des impenses d'améliorations ultérieures reconnues par le superficiant au sens de l'article 6, 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 (1,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

Si les immeubles devaient ne pas être, pour le no 81, démoli/reconstruit et, pour le no 83, rénové dans les délais impartis, les revenus nets, sous déduction des frais d'étude des projets respectifs, seraient à rembourser au superficiant au moment du retour des immeubles.

Retour anticipé en cas de dissolution de la fondation pendant la durée du droit de superficie :

Indemnité fondée sur la valeur du bâtiment arrêtée à dires d'expert, déduction faite d'un amortissement de vétusté de 1.5% l'an, mais au maximum le montant des fonds propres investis.

Retour à l'échéance :

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 édifée 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 calculée comme il suit :

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dires d'expert désigné d'un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur;
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article six (6). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur basée sur le coût de construction à neuf au jour de l'échéance et des parties intégrantes du bâtiment et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière), dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Redevance :

La redevance s'élève à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle est indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans;

Nous reproduisons ci-après les textes des droits de superficie respectifs :

PARCELLE N° 204

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE À LAUSANNE

Comparaissent d'une part :

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par Madame Silvia Zamora, conseillère municipale, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé ;
- 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. cent quarante-deux (142) de la loi sur les communes, du vingt-huit février 1956 ;

ci-après nommée « le superficiant »,

d'autre part :

LA FLCL dont le siège est à Lausanne, ici représentée par qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

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

Extrait du registre foncier Lausanne/204

Bien-fonds: Bien-fonds Lausanne/204	
Registre foncier: Lausanne	
Tenue du registre foncier: Fédérale	
Etat descriptif de l'immeuble	
Commune: 132 Lausanne	
Numéro d'immeuble: 204	
Adresse(s): Avenue d'Echallens 81	
Autre(s) plan(s):	
N° plan: 6	
Surface: 841m2, numérisé	
Mutation:	
Genre(s) de nature: Place-jardin, 499m2	
Bâtiment(s): Habitation avec affectation mixte, N° ECA 477, 247m2	
Bâtiment commercial, N° ECA 16647b, 81m2, Surface totale 296m2 (sur plusieurs immeubles)	
Bâtiment B1011, 14m2	
Feuille de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale: Fr. 1'353'000.00, RG 96	
Observation(s):	
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	22.05.1970 356656, Achat
Mentions	

Aucune

Servitudes

Servitude no 206388 : passage à pied, pour tout véhicules et canalisations quelconques

Servitude no 466 205 : usage de place de stationnement

Servitude no 466206 : empiètement

Bien-plaire no 1971 : anticipation d'ancrages dans le domaine public et dans des parcelles privées communales

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 16.04.2008:Aucune

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 protection des eaux et le Code rural et foncier.

1.3. Le superficiaire a l'intention d'acquérir, démolir et reconstruire le bâtiment ECA 477. A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de la parcelle n° 204 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 d'une servitude de superficie**

Le superficiant constitue en faveur de la **FLCL**, représentée comme il est dit, qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à 1 du Code civil suisse. Cette servitude grève l'entier de la parcelle n° 204.

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de Lausanne

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

Article 3 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de 80 ans (huitante) 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 4 – Cession du bâtiment

Le bâtiment n° ECA 477 est cédé sans indemnité du fait de sa destination à la démolition. Il sera exploité en l'état jusqu'à sa démolition.

Le bâtiment ci-dessus est cédé dans son état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne forme aucune réserve, avec tous ses droits, ses parties intégrantes et ses

accessoires, libre 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.

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.

Toutefois, le superficiant fait cession au superficiaire qui les accepte, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, des garanties cessibles de tous maîtres d'état qui auraient été susceptibles d'œuvrer à toutes rénovations effectuées dans le bâtiment en question ou dans ses abords, ceci dans la mesure où de telles garanties existent encore quant à la bienfaisance des travaux effectués dans les limites des conditions d'adjudication. Le superficiant communiquera au superficiaire la liste des travaux effectués et le relevé des entreprises adjudicataires avec indication des délais de garantie, au plus tard au moment du règlement du décompte acheteur-vendeur.

En outre, le superficiaire reprend à l'entière décharge et libération du superficiant, tous les baux en cours, avec leurs avenants, dans toutes leurs clauses et conditions dont le superficiaire a parfaite connaissance.

L'état locatif arrêté au..... signé par les parties est annexé au présent acte.

Le superficiant déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

Le superficiaire est subrogé au superficiant dès ce jour, dans tous ses droits et obligations à l'égard des locataires.

Enfin, l'attention du superficiaire est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de mise en conformité éventuels sont à la charge du superficiaire.

Article 5 – Travaux autorisés

Le superficiaire s'engage à démolir et reconstruire le bâtiment ECA 477. Les travaux de démolition/reconstruction devront impérativement être terminés dix ans après la date d'inscription du DDP au registre foncier, cas de force majeure réservés. Les plans d'enquête publique seront soumis préalablement au superficiant pour accord.

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 choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion optimale 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. De manière plus spécifique, la FLCL et ses mandataires, s'engagent à développer leur projet de démolition/reconstruction en appliquant les exigences du label **Minergie Eco**[®].

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 6 – Valeur reconnue du bâtiment et impenses d'amélioration

La valeur reconnue du bâtiment est de fr. 0.- du fait de sa destination à la démolition.

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article 9, 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 travaux de reconstruction de l'immeuble n° ECA 477, 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 642 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 7 - Obligations du superficiaire

Le superficiaire agit de sorte que les travaux de démolition/reconstruction soient impérativement terminés dix ans après la date d'inscription du DDP au registre foncier, cas de force majeure réservés. Le nouvel immeuble sera destiné essentiellement à du logement subventionné.

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, respecter les critères de construction stipulés dans l'article cinq du présent acte;
- c) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat dont payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-après ;
- g) signer les baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie;
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gage immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie;
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes;

k) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit;

l) soumettre à l'approbation préalable du superficiel, conformément à l'article 15 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 superficiel, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie;

m) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;

n) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiel des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 7, le superficiel 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 779, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiel exerce ce droit, il devra verser au superficiel une indemnité pour la reprise de la nouvelle construction et de ses parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure au coût de construction ainsi qu'aux impenses d'améliorations ultérieures reconnues par le superficiel au sens de l'article 6, 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 (1,5 %) 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 superficiel.

Le superficiel pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande du retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiel de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après.

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

Si le superficiel tombe en faillite, le superficiel 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 19 ci-après.

Si l'immeuble devait ne pas être démol/reconstruit dans le délai imparti, les revenus nets de l'immeuble, sous déduction des frais d'étude du projet seraient à rembourser au superficiel au moment du retour de l'immeuble.

Article 10 – Redevance du droit de superficie

Jusqu'au moment de la démolition, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5 % (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à fr. 125'000.- ; la redevance s'élève ainsi à **fr. 6'250.--**.

Cette redevance sera due dès l'inscription du droit au registre foncier. Elle sera toutefois suspendue dès l'ouverture du chantier de démolition et sera recalculée sur la base d'une nouvelle valeur de terrain à compter de la date de l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire dans l'immeuble reconstruit.

Le paiement de la redevance interviendra annuellement d'avance le 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis dès l'inscription au registre foncier; 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'inscription au registre foncier.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, à savoir de **fr 18'750.-** afin de garantir le paiement de la redevance.

Article 11 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu le..... . Un décompte acheteur vendeur, fondé sur les charges et profits périodiques des immeubles cédés sera établi, valeur....., par les soins du superficiant et adressé au superficiaire dans les trois mois qui suivent le présent acte, hors la vue du notaire soussigné. Selon l'usage, le reliquat de ce décompte sera payé par la partie débitrice sitôt le résultat connu.

La parcelle objet du droit de superficie ainsi que le bâtiment seront mis à disposition dans leur état actuel, bien connu du superficiaire.

En dérogation à l'article 197 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'assumera 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 12 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage.

Le superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever gratuitement, cas échéant, la parcelle objet du droit distinct et permanent, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune de Lausanne, notamment pour des cheminements piétonniers et des passages de canalisations.

Article 13 - Responsabilité du superficiaire

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

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

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

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

- si c'est le superficiant qui 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 des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ;
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article six (6). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur basée sur le coût de construction à neuf au jour de l'échéance et des parties intégrantes du bâtiment et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière), dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

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, location, ou 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 19 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 – Publicité

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire.

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

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 les bâtiments seront à la charge du superficiaire.

Article 19 - Clause d'arbitrage et for

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

Le for est à Lausanne.

Article 20 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 8, 9 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 21 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 22 - Autres dispositions

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

Article 23 – Frais

Les frais de l'acte définitif de constitution de droit de superficie, 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.

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent avec l'Officier public, à Lausanne, le.....

La minute est signée : Silvia Zamora –

PARCELLE N° 274CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE À LAUSANNE

Comparaissent d'une part :

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par Madame Silvia Zamora, conseillère municipale, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé ;
 - 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. cent quarante-deux (142) de la loi sur les communes, du vingt-huit février 1956 ;

ci-après nommée « le superficiant »,

d'autre part :

La FLCL, dont le siège est à Lausanne, ici représentée par qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après :**Extrait du registre foncier Lausanne/274**

Bien-fonds: Bien-fonds Lausanne/274	
Registre foncier: Lausanne	
Tenue du registre foncier: Fédérale	
Etat descriptif de l'immeuble	
Commune: 132 Lausanne	
Numéro d'immeuble: 274	
Adresse(s): Avenue d'Echallens 83	
Autre(s) plan(s):	
N° plan: 6	
Surface: 530m2, numérisé	
Mutation:	
Genre(s) de nature: Place-jardin, 287m2	
Bâtiment(s): Habitation, N° ECA 486, 243m2	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale: Fr. 700'000.00, RG 92	
Observation(s):	
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	02.06.1964 327870, Transfert
Mentions	
Aucune	
Servitudes	
Voir registre foncier	
Charges foncières	
Servitude no 206'388 : passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques	

Bien-plaire no 1971 : anticipation d'ancrages dans le domaine public et dans les parcelles privées communales

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 16.04.2008:Aucune

1.2 L'acquéreur est rendu attentif à l'existence de l'autorisation à bien-plaire no 1971 en faveur de la Commune de Lausanne pour anticipation d'ancrages dans le domaine public et dans des parcelles communales.

1.3. 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 protection des eaux et le Code rural et foncier.

1.4. Le superficiaire a l'intention d'acquérir et de rénover le bâtiment ECA 486 construit sur la parcelle 274. A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de la parcelle 274 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 d'une servitude de superficie

Le superficiant constitue en faveur de la **FLCL**, représentée comme il est dit, qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à 1 du Code civil suisse. Cette servitude grève l'entier de la parcelle n° 274.

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de Lausanne

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

Article 3 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de 80 ans (huitante) 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 4 – Cession du bâtiment.

Le bâtiment n° ECA 486 est cédé pour le prix de fr. 630'000.-, pour la durée du droit de superficie.

Le bâtiment ci-dessus est cédé dans son état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne forme aucune réserve, avec tous ses droits, ses parties intégrantes et ses accessoires, libre 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.

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.

Toutefois, le superficiant fait cession au superficiaire qui les accepte, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, des garanties cessibles de tous maîtres d'état qui auraient été susceptibles d'œuvrer à toutes rénovations effectuées dans le bâtiment en question ou dans ses abords, ceci dans la mesure où de telles garanties existent encore quant à la bienfacture des travaux effectués dans les limites des conditions d'adjudication. Le superficiant communiquera au superficiaire la liste des travaux effectués et le relevé des entreprises adjudicataires avec indication des délais de garantie, au plus tard au moment du règlement du décompte acheteur-vendeur.

En outre, le superficiaire reprend à l'entière décharge et libération du superficiant, tous les baux en cours, avec leurs avenants, dans toutes leurs clauses et conditions dont le superficiaire a parfaite connaissance.

L'état locatif arrêté au..... signé par les parties est annexé au présent acte.

Le superficiant déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

Le superficiaire est subrogé au superficiant dès ce jour, dans tous ses droits et obligations à l'égard des locataires.

Enfin, l'attention du superficiaire est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de mise en conformité éventuels sont à la charge du superficiaire.

Article 5 – Travaux autorisés

Le superficiaire s'engage à rénover l'immeuble ECA 486. Les travaux de rénovation devront impérativement être terminés cinq ans après la signature de l'acte de constitution du droit de superficie, cas de force majeure réservés.

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 choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion optimale 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.

S'agissant d'une rénovation douce permettant de conserver des loyers modérés, la FLCL et ses mandataires privilégieront la recherche d'un optimum financier et environnemental et ce, en partenariat avec le guichet communal du développement durable qui devra être consulté dès la phase d'avant projet. Cette collaboration étroite permettra d'adapter les objectifs environnementaux à la réalité financière de ce projet.

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 6 – Valeur reconnue du bâtiment et impenses d'amélioration

La valeur reconnue du bâtiment est de fr. 630'000.-, valeur à la date de la signature du présent acte. Le montant dû sera déposé sur le compte du notaire en faveur de la Commune de Lausanne pour le jour de la signature du présent acte.

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article 9, ce dernier fera connaître au superficiaire avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation de l'immeuble n° ECA 486, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiaire.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 superficiaire et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 7 - Obligations du superficiaire

Le superficiaire agit de sorte que les travaux de rénovation soient impérativement terminés dans les cinq ans à compter de la date d'inscription du DDP au registre foncier, cas de force majeure réservés. L'immeuble rénové sera destiné à du logement du marché libre.

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, sous réserve de l'accord exprès du superficiaire, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, respecter les critères de construction stipulés dans l'article cinq du présent acte;
- c) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat dont payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 10 ci-après;
- g) signer les baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie;
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gage immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie;
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes;

k) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit;

l) soumettre à l'approbation préalable du superficiel, conformément à l'article 15 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 superficiel, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie;

m) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;

n) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiel des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 7, le superficiel 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 779, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiel exerce ce droit, il devra verser au superficiel une indemnité pour la reprise de sa construction et de ses parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur attribuée à l'article 6 au bâtiment n° ECA 486, à laquelle s'ajoute le coût de la rénovation et des impenses d'amélioration ultérieures, reconnus par le superficiel au sens de l'article précité, 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 (1,5 %) 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 superficiel.

Le superficiel pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande du retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiel de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après.

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

Si le superficiel tombe en faillite, le superficiel 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 19 ci-après.

Si l'immeuble devait ne pas être rénové dans le délai imparti, les revenus nets de l'immeuble, sous déduction des frais d'étude du projet, seraient à rembourser au superficiel au moment du retour de l'immeuble.

Article 10 – Redevance du droit de superficie

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5% (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à fr. 570'000.-; la redevance s'élève ainsi à **fr. 28'500.--**.

Cette redevance sera due dès l'inscription du droit au registre foncier.

Le paiement de la redevance interviendra annuellement d'avance le 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis dès l'inscription au registre foncier; 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'inscription au registre foncier.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, à savoir de fr. 85'500.- afin de garantir le paiement de la redevance.

Article 11 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu le..... . Un décompte acheteur vendeur, fondé sur les charges et profits périodiques des immeubles cédés sera établi, valeur....., par les soins du superficiant et adressé au superficiaire dans les trois mois qui suivent le présent acte, hors la vue du notaire soussigné. Selon l'usage, le reliquat de ce décompte sera payé par la partie débitrice sitôt le résultat connu.

La parcelle objet du droit de superficie ainsi que le bâtiment seront mis à disposition dans leur état actuel, bien connu du superficiaire.

En dérogation à l'article 197 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'assumera aucune responsabilité quant aux évènements 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 12 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage.

Le superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever gratuitement, cas échéant, la parcelle objet du droit distinct et permanent, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune de Lausanne, notamment pour des cheminements piétonniers et des passages de canalisations.

Article 13 - Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prendra 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 répondra 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 prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux envisagés; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiaire.

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 superficiaire 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 superficiaire versera au superficiaire une indemnité calculée comme il suit :

- si c'est le superficiaire qui 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 des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ;
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article six (6). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : «valeur basée sur le coût de construction à neuf au jour de l'échéance et des parties intégrantes du bâtiment et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire, (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière), dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence».

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 superficiaire devra être informé, par acte écrit, de toute cession, location, ou 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 superficiaire 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 superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 18 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 en projet au superficiaire avant que les contractants le signent.

Article 16 – Publicité

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire.

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

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 les bâtiments seront à la charge du superficiaire.

Article 19 - Clause d'arbitrage et for

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

Le for est à Lausanne.

Article 20 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 8, 9 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 21 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

Article 22 - Autres dispositions

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

Article 23 – Frais

Les frais de l'acte définitif de constitution de droit de superficie, 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.

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent avec l'Officier public, à Lausanne, le

La minute est signée : Silvia Zamora –

11. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2008/57 de la Municipalité, du 26 novembre 2008;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'autoriser la Municipalité à octroyer deux droits distincts et permanents de superficie à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements grevant les parcelles n° 204 et 274, sises à l'avenue d'Echallens 81 et 83, aux conditions des projets d'actes figurant dans le préavis 2008/57 de la Municipalité du 26 novembre 2008.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre