

**Interterra Parking S.A.**

**Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie**

*Préavis N° 2009/35*

Lausanne, le 8 juillet 2009

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Préambule**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil une prolongation de vingt ans de la durée du droit distinct et permanent de superficie octroyé à Interterra Parking S.A., l'échéance du droit, actuellement le 11 septembre 2027, étant fixée au 11 septembre 2047. Cette demande de prolongation fait partie d'une convention passée entre la Commune et Interterra Parking S.A., ensuite d'un litige concernant des travaux de renforcement de la toiture et de réfection de l'étanchéité du parking de Mon-Repos et du réaménagement du jardin public en surface.

**2. Rappel**

Lors de sa séance du 3 juillet 1967<sup>1</sup>, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à constituer, en faveur de la société Interterra Parking S.A., un droit distinct et permanent de superficie (n° 10486) grevant 3'800 mètres carrés de la parcelle n° 10525 située à l'avenue Mon-Repos, en vue de la construction d'un parking. La durée du droit a été arrêtée à soixante ans dès la date d'inscription au Registre foncier ; elle expire ainsi le 11 septembre 2027. Quant à la redevance, elle est fondée sur le potentiel économique du parking, composé des recettes de parcage et des ventes de carburants et d'huile.

**3. Litige entre la Commune et Interterra Parking S.A.**

En 2004, après trente-cinq ans d'exploitation, le superficiaire a avisé la Commune qu'il devait refaire l'étanchéité de la toiture du parking de Mon-Repos, après constatation de venues d'eau qui, d'une part, abîmaient la carrosserie des voitures touchées et, d'autre part, augmentaient le risque de corrosion des armatures atteintes. Interterra Parking S.A. a sollicité de la Commune la prise en charge, par cette dernière, du coût des terrassements nécessaires au dégagement de la toiture ; il est rappelé qu'un jardin public y a été aménagé sur cette dernière par la Commune.

---

<sup>1</sup> BCC 1967, p. 898 à 911

Après examen, la Municipalité a répondu à Interterra Parking S.A. qu'elle était prête à prendre en charge la coupe des arbres et des arbustes et leur évacuation, les frais d'étude du projet de remise en état des lieux après travaux et la fourniture des végétaux et leur plantation. En revanche, la Municipalité a refusé de prendre en charge les frais liés aux mouvements de terre, ainsi que les démolitions et les reconstructions nécessaires (murs, dallages, écoulements, etc.), selon les besoins du chantier.

Sans accord préalable de la Commune, Interterra Parking S.A. a fait exécuter les travaux d'enlèvement de terre, de démolition des ouvrages situés sur le jardin public ainsi que de réfection de l'étanchéité et de renforcement des éléments porteurs de la dalle de toiture du parking, la question des frais d'enlèvement des terres, de démolition des ouvrages situés sur le jardin public et du réaménagement de ce dernier n'étant pas réglée.

En raison de ce litige, la Municipalité a demandé à votre Conseil l'autorisation de plaider dans le procès que la Commune envisageait d'intenter au superficiaire, ce qui a été accordé lors de la séance du 2 mai 2006. Un avocat a été mandaté.

Parallèlement, compte tenu de ce litige et de la privation pour les utilisateurs de la piscine de Mon-Repos de l'usage extérieur de celle-ci, la Municipalité de Lausanne a mis en soumission, selon la procédure des marchés publics, les travaux de réaménagement du jardin public. Les travaux ont été adjugés à une entreprise selon les règles desdits marchés.

Finalement, un accord extrajudiciaire a pu intervenir entre les parties, qui a fait l'objet d'une convention portant notamment sur les points suivants :

- Tous les travaux et les frais de découverte de la toiture du parking d'Interterra Parking S.A., comprenant, et sans limitation, les frais d'enlèvement des terres, de transport de celles-ci, de taxes éventuelles de décharge, de démolition des ouvrages, etc. ... sont supportés exclusivement par Interterra Parking S.A., à l'entière libération de la Commune. Interterra Parking S.A. confirme que tous ces frais ont été payés.
- Interterra Parking S.A. reconnaît être la débitrice de la Commune des montants suivants :
  1. Fr. 710'021.10 (sept cent dix mille vingt et un francs et dix centimes) à titre de participation aux travaux de réaménagement du jardin public et de ses équipements ainsi que de remise en état du chemin d'accès.
  2. Une participation aux honoraires et frais juridiques (constat d'urgence, etc.) de Fr. 5'000.-- (cinq mille francs).
- Les parties font inscrire au Registre foncier une servitude personnelle conférant à la Commune l'usage du jardin public, étant précisé que la convention prévoit des dispositions qui éviteront un tel litige dans le futur.

#### **4. Prolongation de la durée du droit de superficie**

Deux clauses relatives à ce sujet figurent également dans la convention précitée.

La première concerne l'indexation du coefficient appliqué aux ventes de lubrifiants et de carburants, laquelle est suspendue pour une durée de cinq ans dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008, ceci moyennant exécution de ladite convention par Interterra Parking S.A.

La seconde précise que « la Municipalité s'engage à déposer, dans les plus brefs délais, et au plus tard deux mois après la signature de la Convention, auprès du Conseil communal, un préavis invitant ce dernier à prolonger le droit de superficie de 20 (vingt) ans du droit de superficie ».

L'échéance du droit serait ainsi portée au 11 septembre 2047.

C'est donc l'objet du présent préavis et la Municipalité vous recommande d'accepter cette prolongation qui s'inscrit dans le contexte du règlement amiable d'un litige.

## 5. Conclusions

Vu 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° 2009/35 de la Municipalité, du 8 juillet 2009;  
où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,  
décide :*

**d'autoriser la Municipalité à prolonger jusqu'au 11 septembre 2047 l'échéance du droit distinct et permanent de superficie n° 10'486 octroyé à Interterra Parking S.A., grevant la parcelle n° 10525 propriété de la Commune de Lausanne et sise à l'avenue Mon-Repos.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre