

Avenue de Cour 16 b (futur), 18 et 20
Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation La Rambarde

Préavis N° 2010/10

Lausanne, le 17 février 2010

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation La Rambarde, grevant 3'450 mètres carrés de la parcelle n° 5081, à l'adresse avenue de Cour 16 b (futur), 18 et 20. La Fondation a l'intention de construire un bâtiment à l'usage de foyer pour adolescents et de rénover, à terme, le bâtiment existant dont le maintien est souhaité par la Municipalité. Ce dernier bâtiment sera cédé gratuitement à la Fondation qui versera en revanche une redevance annuelle de Fr. 51'370.--.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. La parcelle n° 5081	2
4. La Fondation La Rambarde	3
5. Le projet de la Fondation	3
5.1 Construction d'un nouveau bâtiment	3
5.1.1 Affectation et activités prévues	3
5.1.2 Descriptif du projet architectural	4
5.2 Maintien et rénovation du bâtiment actuel	4
5.2.1 Raisons du maintien du bâtiment actuel (ECA 1203)	4
5.2.2 Bref descriptif du projet	5
6. Concept énergétique	5
7. Droit distinct et permanent de superficie	6
7.1 Conditions du droit de superficie	6
7.2 Constitution de droit distinct et permanent de superficie	7
8. Conclusions	16

3. La parcelle n° 5081

Adresse(s): Place de Milan
Crêt de Montriond
Avenue Beauregard
Avenue Edouard-Dapples
Avenue de Milan
Avenue Frédéric-César-de-La-Harpe 2bis
Avenue de Cour 14/14bis/16/18/20

Autre(s) plan(s): 40, 52, 53
No plan: 39
Surface: 105'729m2, numérique
Mutation: 28.07.2003 2003/3932/0, Mensuration
05.07.2005 2005/3137/0, Cadastration
20.05.2009 2009/2380/0, Changement de nature

Genre(s) de nature: Forêt, 5'913m2
Accès, place privée, 5'078m2
Jardin, 79'587m2
Route, chemin, 11'247m2

Bâtiment(s): Bâtiment public, No ECA 1203, 395m2
Bâtiment, No ECA 11372, 80m2
Bâtiment, No ECA 14668, 161m2
Bâtiment Institut de botanique (CFA 100021), No ECA 14846, 512m2
Bâtiment, No ECA 15507, 64m2
Bâtiment public, No ECA 13620, Surface totale 20m2 (souterraine)
Bâtiment "réservoir", No ECA 14931, Surface totale 640m2 (souterraine)
Bâtiment scolaire Collège de Floréal, No ECA 13617a, 1'749m2
Garage, No ECA 13618, Surface totale 116m2 (souterraine)
Habitation, No ECA 1204, 241m2
Bâtiment public, No ECA 1196, 31m2
Bâtiment, No ECA 12782, 64m2
Bâtiment ecclésiastique, No ECA 14299, 361m2
Bâtiment, No ECA 14300, Surface totale 60m2 (souterraine)
Bâtiment scolaire, No ECA 13617b, 16m2
Bâtiment scolaire, No ECA 13617c, 13m2
Bâtiment B314, 17m2
Bâtiment scolaire, No ECA 18212a, 174m2
Bâtiment, No ECA 18212b, 8m2
Bâtiment, No ECA 18213, 18m2

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

10.05.1946 213212 Points de référence du cadastre, ID.2000/003325
05.02.1988 469232 Points de référence du cadastre, ID.2000/001421

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

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

Voir registre foncier

Le droit de superficie concerne une surface de 3'450 mètres carrés englobant le bâtiment à l'adresse avenue de Cour 18-20. Cette partie de la parcelle n° 5081 est colloquée en zone d'utilité publique ; il est rappelé que cette zone « est affectée aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements privés reconnus d'utilité publique ».

4. La Fondation La Rambarde

La Fondation La Rambarde est une fondation de droit privé pour l'accueil et la réhabilitation des enfants et adolescents en difficulté socio-affective ; elle prend en charge des enfants, des adolescents et des adolescentes, soit présentant des troubles du comportement et de la personnalité, soit nécessitant un placement d'urgence ou temporaire.

Le siège de la Fondation est à Pully.

La Fondation gère plusieurs foyers, soit :

- Le Foyer Meillerie, au chemin de Meillerie 1
- Le Foyer du Nord, à l'avenue d'Echallens 150
- Le Foyer de Cour, à l'avenue de Cour 18-20
- Le Foyer Valvert, au boulevard de la Forêt 30 à Pully
- Carrefour 15/18, à l'avenue de Morges 48
- Espace Transition, à l'avenue de Florimont 24

La Fondation définit ainsi son orientation pédagogique et son action : « *Le repositionnement, quant aux formes et sur le fond, des activités de la Fondation La Rambarde Multisite présuppose une définition renouvelée de la perspective pédagogique. La conception globale du modèle repose sur son **orientation systémique**.* »

Les tranches d'âge considérées, de 5 à 18 ans soit l'enfance puis l'adolescence, les contraintes des milieux scolaires et sociaux, l'implication de l'environnement familial ou encore l'enseignement des comportements socialement adéquats comptent au nombre des paramètres dont nous devons tenir compte.

Au-delà, et il s'agit d'admettre cet aspect comme important, ces enfants et adolescents peuvent présenter des traits pathologiques et, ils peuvent être issus de milieux familiaux spécialement perturbés.

On voit ainsi se profiler une activité pédagogique s'exerçant à l'articulation des apprentissages socio-éducatifs et parallèlement incluant des interventions de type thérapeutique, particulièrement aux plans familiaux et individuels. »

« »

Enfin, les bases légales de l'activité de la Fondation sont :

- « - *Loi fédérale sur les prestations de la Confédération dans le domaine de l'exécution des peines et mesures*
- *Directives sur les subventions*
- *Loi cantonale sur la protection des mineurs*
- *Règlement d'application »*

5. Le projet de la Fondation

5.1 Construction d'un nouveau bâtiment

5.1.1 Affectation et activités prévues

L'ouverture du home d'accueil de Cour date du mois de septembre 1972. Il se révèle être un équipement de prestations socio-éducatives répondant en tous points aux besoins des services spécialisés qui y ont recours.

Dès ses débuts, le home se veut un lieu d'accueil offrant un toit, un couvert et un encadrement basé essentiellement sur l'animation ; il n'y a pas de tri parmi les enfants et les adolescents qui arrivent, ce qui fait que le foyer est souvent en surnombre, accueillant parfois 23 enfants alors qu'il est prévu pour 10.

La professionnalisation du personnel, les nouvelles méthodes éducatives, des accompagnements plus individualisés et des situations complexes arrivent à abaisser le nombre de résidents à 12, une 13^{ème} place étant réservée pour les hébergements d'extrême urgence.

Géré dès le début par la Commune, le Foyer de Cour a été repris par la Fondation La Rambarde le 1^{er} janvier 2007, dans le cadre d'une volonté cantonale de réunir les mandats d'accueil au sein d'une fondation cantonale, la Commune de surcroît ne souhaitant pas entreprendre de lourds travaux de rénovation du bâtiment existant.

La construction de nouveaux locaux pour le Foyer de Cour a amené la Fondation à penser de nouvelles adaptations et prestations dans les domaines :

- du renforcement de la sécurité : le nouveau lieu sera conforme aux normes en matière de défense incendie et permettra un meilleur contrôle de l'activité des enfants ;
- de l'accueil des enfants : chambres en nombre suffisant pour permettre un accueil adapté à des situations particulières ;
- de l'accueil des parents et des personnes extérieures à la maison : salle d'attente et entrée particulière afin d'établir une distinction entre les parties « publiques » et « privées » ;
- d'appartement pour parents : aménagement d'un appartement permettant l'accueil d'un parent et de son enfant, type de prise en charge donnant une bonne garantie de réussite lors du retour de l'enfant ;
- de l'accueil de nuit : le Foyer de Cour centralisera, de 19h00 à 07h00 du matin l'ensemble des enfants placés en urgence ;
- de la formation continue : aménagement d'un lieu pour donner une formation continue ;
- d'une cuisine : création d'une cuisine de bonnes dimensions afin d'accueillir apprentis et stagiaires.

5.1.2 Descriptif du projet architectural

Le concept du projet tient compte des expériences des Foyer de Cour 18, du Foyer du Nord et du Foyer de Meillerie, tous trois destinés à l'accueil des enfants de 5 à 15 ans.

D'un volume de 3'000 m³ et d'une surface habitable de 770 m², le bâtiment prévu, en forme de U, ne comporte pas de sous-sol et se développe sur deux niveaux. Le rez est destiné aux activités communautaires, réception, salle à manger, cuisine et partie administrative. Le 1^{er} étage constitue la partie « nuit ».

La durée des travaux est estimée entre 9 et 12 mois.

Concernant les énergies renouvelables, il est prévu 11,9 m² de panneaux solaires.

Le projet de construction a été soumis au guichet des bâtiments durables du Service du logement et des gérances qui a conclu qu'il répond aux attentes en terme de développement durable, compte tenu de son caractère social et des constructions existantes, notamment l'intégration avec les bâtiments existants.

Quant au coût prévu des travaux, il s'élève à Fr. 2'500'000.-- ; il sera financé par les fonds propres de la Fondation, des prêts hypothécaires, des subventions et un appel de fonds. L'opération est menée en complet accord avec le Service de protection de la jeunesse.

5.2 Maintien et rénovation du bâtiment actuel

5.2.1 Raisons du maintien du bâtiment actuel (ECA 1203)

Le projet initial de la Fondation postulait la démolition du bâtiment existant, avenue de Cour 18-20. Toutefois, relevant que l'immeuble, qui a la note 3 au recensement architectural, était l'œuvre de l'architecte Henri Perregaux, le Délégué communal à la protection du patrimoine bâti a souhaité requérir l'avis d'un spécialiste. Une étude a été confiée à Mme Catherine Schmutz Nicod, historienne des monuments.

Cette dernière a établi un rapport très détaillé, duquel on relève ce qui suit :

La maison de l'avenue de Cour est l'ancienne « Villa Verdeil », du nom de son propriétaire ; le bâtiment a été construit en 1826 par l'architecte Henri Perregaux. Celui-ci, relève Mme Schmutz Nicod, « *actif dans un rayon géographique assez étendu, a élevé environ 325 constructions publiques et privées, jouant un rôle important dans le développement, à l'échelle régionale, de l'esthétique néoclassique (et, dans une moindre mesure, néogothique), ainsi que dans la mise en œuvre de nouvelles techniques constructives.* »

La villa Verdeil, comme on a appelé l'immeuble de Cour 18, a été conçue comme « maison de fermier » avant d'être transformée en maison de maître ; elle faisait partie d'un vaste domaine dit « Montriond-le-Crêt » qui englobait la colline de Montriond, l'actuelle place de Milan et l'emplacement du collège de Montriond.

Propriété d'Auguste Verdeil, la maison a été revendue plusieurs fois avec le domaine avant que la Commune de Lausanne n'acquière l'ensemble le 25 mars 1894 au prix de Fr. 380'000.-- pour une surface de 113'000 m².

Après divers aménagements extérieurs et des travaux de réfection à l'intérieur, la maison est occupée par des pensionnats, pour être finalement transformée entre 1969 et 1972 en foyer d'accueil pour enfants.

Dans les conclusions de son rapport, Mme Schmutz Nicod relève ce qui suit :

« La villa Verdeil présente des qualités indéniables de par son architecture, mais aussi de par sa situation privilégiée au pied de la colline de Montriond et du jardin botanique. Ces éléments réunis constituent un site exceptionnel à Lausanne. La disposition des constructions, autour d'une cour en U, représente un espace de qualité, qu'il serait intéressant de mettre en valeur dans un futur projet d'architecture. Cet espace apporte un sentiment d'intimité, un prolongement logique de l'intérieur. Ce lien entre intérieur et extérieur nous semble important à garder dans le contexte d'un foyer pour enfants. »

« Ce d'autant plus qu'il reste très peu de maisons de campagne du 19^{ème} siècle à Lausanne, en site urbain, et encore moins relativement intactes dans leur plan d'ensemble avec communs, et leur aménagement de jardin. »

Dès lors, la Municipalité a décidé le maintien du bâtiment ; la Fondation s'est engagée à le rénover en concertation avec le délégué à la protection du patrimoine bâti.

5.2.2 Bref descriptif du projet

Dès son achèvement, les résidents du foyer actuel seront transférés dans le nouveau bâtiment.

L'ancienne villa Verdeil sera réhabilitée, selon les principes suivants :

- L'enveloppe ne sera pas touchée dans son architecture et esthétique
- Les façades seront retouchées et rafraîchies en accord avec le délégué à la protection du patrimoine bâti, portes et fenêtres seront remplacées
- La toiture sera révisée et isolée
- A l'intérieur, dans la mesure du possible, les murs seront isolés et doublés, les installations techniques adaptées aux nouvelles affectations.

A la fin des travaux, le bâtiment abritera 4 salles de classes, un accueil de jour, des salles de réunion, ainsi que des locaux annexes pour diverses activités (ateliers d'expression).

La durée des travaux est estimée à 12 mois et leur coût à Fr. 1'700'000.--.

Relevons que la structure du financement sera la même que pour la nouvelle construction.

6. Concept énergétique

Du point de vue énergétique, la Fondation a opté pour la stratégie suivante :

1. Conserver la chaufferie à mazout existante et la raccorder au nouveau bâtiment construit selon les normes légales (isolation et solaire thermique pour l'eau chaude).

2. Assainir l'enveloppe de l'ancien bâtiment, afin de réduire le besoin de puissance et éviter le remplacement de la chaufferie.
3. Raccorder les deux bâtiments au réseau de chauffage à distance, dès que l'extension de ce dernier sera réalisée (horizon 2013), afin de supprimer la chaufferie au mazout qui sera alors en fin de vie.

Le guichet des bâtiments durables du Service du logement et des grâces relève ce qui suit à ce propos :

« En dépit d'une période transitoire durant laquelle les deux bâtiments seront chauffés au mazout, cette solution nous semble pertinente tant du point de vue économique qu'environnemental.

Du point de vue économique, le maître d'œuvre investit prioritairement dans la réduction des consommations d'énergie (rénovation du bâtiment existant). En contrepartie il fait l'économie de l'investissement lié au mode de production de chaleur coûteux (pompe à chaleur ou chaufferie bois, le gaz n'étant pas à disposition). A court terme et pour un coût réduit à l'investissement, les émissions de CO₂ et les charges d'exploitation diminueront sensiblement grâce à la connexion au chauffage à distance. »

7. Droit distinct et permanent de superficie

Locataire actuelle de la maison sise à l'avenue de Cour 18-20, la Fondation La Rambarde a demandé d'être mise au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie, dans l'optique de la réalisation des travaux cités plus haut.

Ce droit grèverait une surface de 3'450 mètres carrés de la parcelle n° 5081 qui en comporte 105'729, rappelons-le.

En outre, le bâtiment existant sera cédé à la Fondation sans indemnité, eu égard au coût de la rénovation, de Fr. 1'700'000.--, qui excède la valeur actuelle du bâtiment estimée Fr. 470'000.--.

7.1. Conditions du droit de superficie

Les autres conditions essentielles du droit sont les suivantes :

Durée :	soixante ans dès l'inscription 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 ;
	en cas de violation de ses obligations par le superficiaire	Indemnité fondée sur la valeur de la construction nouvelle, de celle des travaux de rénovation et du prix d'achat, réduite de : - 30 % à titre de pénalité ; - d'une moins-value de vétusté de 2 % par an.
Retour à l'échéance du droit :		Indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; à défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ; cette indemnité, fondée sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissements de vétusté et obsolescence déduits, sera réduite de 50 % si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit.

Redevance : la redevance, payable le 1^{er} janvier de chaque année, s'élève à 5 % de la valeur du terrain, soit à Fr. 51'370.--, indexable tous les cinq ans.

Nous reproduisons ci-après le texte de cet acte :

7.2. CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE A

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 :

FONDATION LA RAMBARDE dont le siège est à Pully, 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 désignée ci-après :

Extrait du registre foncier Lausanne/5081

Bien-fonds: Bien-fonds Lausanne/5081
 Registre foncier: Lausanne
 Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 5081
 Adresse(s): Place de Milan
 Crêt de Montriond
 Avenue Beauregard
 Avenue Edouard-Dapples
 Avenue de Milan
 Avenue Frédéric-César-de-La-Harpe 2bis
 Avenue de Cour 14/14bis/16/18/20
 Autre(s) plan(s): 40, 52, 53
 No plan: 39
 Surface: 105'729m2, numérique
 Mutation: 28.07.2003 2003/3932/0, Mensuration
 05.07.2005 2005/3137/0, Cadastration

Genre(s) de nature: Forêt, 5'376m2
Accès, place privée, 16'856m2
Jardin, 79'593m2
Bâtiment(s): Bâtiment public, No ECA 1203, 395m2
Bâtiment, No ECA 11372, 80m2
Bâtiment, No ECA 14668, 161m2
Bâtiment Institut de botanique (CFA 100021), No ECA 14846, 512m2
Bâtiment, No ECA 15507, 64m2
Bâtiment public, No ECA 13620, Surface totale 20m2 (souterraine)
Bâtiment "réservoir", No ECA 14931, Surface totale 640m2 (souterraine)
Bâtiment scolaire Collège de Floréal, No ECA 13617a, 1'749m2
Garage, No ECA 13618, Surface totale 116m2 (souterraine)
Habitation, No ECA 1204, 241m2
Bâtiment public, No ECA 1196, 31m2
Bâtiment, No ECA 12782, 64m2
Bâtiment ecclésiastique, No ECA 14299, 361m2
Bâtiment, No ECA 14300, Surface totale 60m2 (souterraine)
Bâtiment scolaire, No ECA 13617b, 16m2
Bâtiment scolaire, No ECA 13617c, 13m2
Bâtiment B314, 17m2
Bâtiment scolaire, No ECA 18212a, 174m2
Bâtiment, No ECA 18212b, 8m2
Bâtiment, No ECA 18213, 18m2

Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale:
Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

10.05.1946 213212 Points de référence du cadastre, ID.2000/003325
05.02.1988 469232 Points de référence du cadastre, ID.2000/001421

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

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

Voir registre foncier

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 est une fondation de droit privé qui a pour but la prise en charge d'enfants, d'adolescents et d'adolescentes, soit présentant des troubles du comportement et de la personnalité, soit nécessitant un placement d'urgence ou temporaire.

A cet effet, le superficiaire va rénover le bâtiment N° ECA 1203 sis à l'avenue de Cour 18-20, afin d'y aménager des salles de classes, un accueil de jour et des ateliers d'expression. En outre, le superficiaire prévoit de construire un deuxième bâtiment destiné à l'accueil des enfants en internat, à l'accueil des parents et des personnes extérieures à la maison, à la création d'un appartement d'accueil pour parents, à un accueil de nuit, à un lieu de formation continue et à une cuisine pour recevoir des apprentis et des stagiaires.

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 superficiel constitue en faveur de la Fondation La Rambarde, représentée comme il est dit, qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse. Cette servitude grève 3'450 m² de la parcelle n° 5081, selon le plan spécial et le tableau de mutation établi le 14 juillet 2009 par M. Yves Deillon, ingénieur géomètre breveté, plan et tableau approuvés par les parties.

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 60 ans (soixante ans) dès la date d'inscription au Registre foncier.

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

Article 4 - Cession du bâtiment

Le bâtiment n° ECA 1203 est cédé sans indemnité, eu égard à la nécessité de le conserver et de le rénover.

Le bâtiment ci-dessus est cédé dans son état actuel que le superficiel 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 superficiel fait cession au superficiel 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 cas échéant, le superficiel communiquera au superficiel 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.

Le superficiel 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 superficiel est actuellement locataire du superficiel pour le bâtiment N° ECA 1203. Le bail s'éteindra par confusion au jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier ; le loyer sera dû jusqu'à cette date.

Enfin, l'attention du superficiel 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 superficiel.

Article 5 - Travaux autorisés

Le superficiaire s'engage à maintenir, à rénover et à entretenir le bâtiment N° ECA 1203 et à l'utiliser uniquement pour ses propres besoins, ainsi qu'à construire un nouveau bâtiment, à l'usage défini sous chiffre 1.3. et conformément au permis de construire n° ..., du ... En outre, les travaux prévus dans et sur le bâtiment n° 1203 seront effectués sur la base des directives de la Division Monuments et Sites/Archéologie Cantonale du Canton de Vaud ; ils devront débiter dans l'année qui suivra l'occupation de l'immeuble construit, 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. Les documents et les plans des constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur, qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit et qu'elles soient destinées au but défini au chiffre 1.3. ; 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 d'autorisation.

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 - Coût de rénovation du bâtiment N° ECA 1203, coût de construction et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article 9, le superficiaire 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 rénovation du bâtiment N° ECA 1203 et de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant ;

- le coût réel de la construction du nouveau bâtiment et 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

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments ;
- b) ne pas exploiter un établissement d'éducation en milieu fermé ;
- c) dès la rénovation et la construction et en cas de travaux ultérieurs, respecter les critères de construction stipulés dans l'article cinq du présent acte;

d) entretenir sans discontinuer les bâtiments précités, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;

e) ne pas interrompre durablement l'occupation des constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;

f) raccorder le bâtiment N° ECA 1203 et la nouvelle construction au réseau de chauffage à distance dès que celui-ci sera opérationnel à l'avenue de Cour.

g) opter pour une production de chaleur renouvelable, dans le cas où le réseau de chauffage à distance ne serait pas opérationnel une fois la chaufferie actuelle arrivée en fin de vie et au plus tard à la fin avril 2016 ;

h) 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 ;

i) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent acte ;

j) 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 gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé;

k) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie;

l) 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;

m) 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;

n) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, 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 superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie;

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

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

Article 8 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

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

Article 9 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 7, le superficiaire 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 superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure :

- au coût de rénovation du bâtiment N° ECA 1203, augmenté des impenses d'amélioration ultérieures, tels qu'admis par le superficiaire au sens de l'article 6 ;

- au coût de construction du nouveau bâtiment augmenté des impenses d'amélioration ultérieures, tels qu'admis par le superficiaire 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 deux pour cent (2 %) 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 du retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 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 superficiaire pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 20 ci-après.

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. 1'027'400.-- ; la redevance s'élève ainsi à Fr. 51'370.--.

Cette redevance sera due dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'occupation du nouveau bâtiment.

Le paiement de la redevance interviendra annuellement d'avance le 1^{er} janvier de chaque année, la première fois prorata temporis. 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 ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du nouveau bâtiment.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiaire, d'un montant égal à trois annuités, soit cent cinquante quatre mille cent dix francs (154'110.--) afin de garantir le paiement de la redevance.

Article 11 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour. Un décompte acheteur vendeur, fondé sur les charges et profits périodiques du bâtiment N° ECA 1203 sera établi, valeur....., par les soins du superficiaire 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 N° ECA 1203 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 au bâtiment et à ses parties accessoires, 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 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 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 des constructions à l'échéance du droit

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

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité 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 des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilières, conformément à l'article six (6). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que 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 superficière à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficière ne soit modifiée.

Le superficiaire devra être informé, par acte écrit, de toute cession, location, ou transfert économique projeté par le superficière; 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 superficière ;
- 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 superficière pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 20 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 superficiaire avant que les contractants le signent.

Article 16 - Mise à disposition de la surface du terrain comprise entre la limite du droit de superficie et l'avenue de Cour

La surface comprise entre la limite du droit de superficie et l'avenue de Cour sera laissée en jouissance, à bien-plaire, au superficière, à charge pour lui de l'entretenir. La Commune de Lausanne délivrera une autorisation correspondante spécifiant les conditions habituelles le moment venu.

Article 17 - Publicité

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

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

Article 18 - Droit de contrôle

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

Article 19 - 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 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 chiffres 3, 8, 9 et 14 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.

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 -

8. Conclusion

Eu égard à 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° 2010/10 de la Municipalité, du 17 février 2010;

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'octroyer à la Fondation La Rambarde un droit distinct et permanent de superficie grevant 3'450 m² de la parcelle n° 5081, située à l'avenue de Cour, aux conditions figurant dans le préavis N° 2010/10 de la Municipalité, du 17 février 2010.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre