

Immeuble de la route de Berne 7 à Lausanne

**Cession du bâtiment et octroi d'un droit distinct et permanent de superficie
à la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)**

Préavis N° 2015/28

Lausanne, le 16 avril 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (ci après SCHL) et de lui céder le bâtiment de la route de Berne 7 en vue de sa rénovation, qui prévoit une redistribution des logements dans les étages ainsi que la création de deux appartements dans les combles. Le bâtiment comprendra ainsi seize logements.

Cette opération s'inscrit dans le prolongement de la cession des immeubles de Curtat 14,18, 20 et 22 ou de l'Industrie 6 à des sociétés coopératives. Elle permet à la Ville de Lausanne, en cédant des bâtiments vétustes à des sociétés coopératives d'utilité publique, de garder la maîtrise foncière – la Ville conserve la propriété du sol –, de garantir des loyers modérés et de permettre une rénovation de bâtiments sans recourir à des investissements lourds.

S'agissant du bâtiment de la route de Berne 7 classé en note 3 et doté d'une substance décorative exceptionnelle, la rénovation envisagée permettra une excellente mise en valeur du bâtiment tout en garantissant des loyers de CHF 230.- au m² par année et de bien valoriser le bâtiment.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	2
3. Historique	3
4. Descriptif de l'immeuble	3
5. Appel d'offres	4
6. La SCHL	4
7. Projet de rénovation	4
7.1. Principes typologiques	5
7.2. Matérialisation	5
8. Respect des critères de durabilité et de pérennité du bâtiment / Valeur patrimoniale	5
8.1. Réduction des besoins de chaleurs	5
8.2. Pérennité du bâtiment	5
8.3. Valeur patrimoniale	5
9. Suivi du projet	5
10. Relogement des locataires actuels	6
11. Coût de l'opération	6
11.1. Coût de construction	6
11.2. Financement de l'opération	6
11.3. Charges	7
11.4. Etat locatif résultant après travaux	7
12. Planning de l'opération	7
13. Conséquences financières du préavis	8
13.1. Charges de personnel	8
13.2. Charges d'exploitation	8
13.3. Revenus d'exploitation avant travaux	8
13.4. Revenus d'exploitation après travaux	8
13.5. Conséquences sur le budget de fonctionnement	8
14. Droit distinct et permanent de superficie	8
14.1. Structure du contrat	8
14.2. Clauses principales	9
14.3. Constitution de droit distinct et permanent de superficie	9
15. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	18
16. Conclusions	18

3. Historique

L'immeuble de la route de Berne 7, propriété de la Commune de Lausanne, a été construit en 1906 et n'a subi que peu de transformations. Il présente de ce fait une rare authenticité s'agissant d'un immeuble « locatif » d'une époque dont il ne reste quasiment plus de témoins, la plupart ayant été démolis.

Il est répertorié en note 3 au recensement architectural cantonal ce qui signifie qu'il mérite d'être conservé; il peut toutefois être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note.

Par contrat de vente et d'achat d'actions du 24 août 1970, la Commune de Lausanne a acquis la société immobilière des Lauriers, propriétaire de l'immeuble route de Berne 7, pour la somme globale de CHF 680'000.-. Alors entièrement frappé par les alignements des constructions de la future artère de contournement de la place de la Sallaz, le bâtiment ECA 7277 était dévolu à la démolition; la parcelle 3429 était appelée à être transférée dans sa totalité au domaine public. La Commune de Lausanne ayant absolument besoin de cette propriété, elle l'avait acquise de gré à gré pour éviter une longue procédure d'expropriation.

Les derniers travaux entrepris dans l'immeuble sont les suivants :

1959 : réfection des façades ;

1969 : mise en place d'une citerne à mazout ;

2008 : assainissement des soubassements sud et ouest, à l'occasion des travaux sur les réseaux, notamment en lien avec le m2 et la route de contournement.

En 2008, un rapport d'étude préalable pour la rénovation extérieure complète de l'ouvrage et la réfection lourde intérieure est réalisé par le service du logement et des gérances. Cet avant-projet démontre des besoins en rénovation pour une enveloppe financière de CHF 4'840'000.-, soit CHF 3'700'000.- de travaux et CHF 1'140'000.- de frais annexes. Le projet de rénovation de l'immeuble est repoussé, faute de moyens. Ainsi, depuis son acquisition en 1970, aucune rénovation majeure n'a été réalisée dans cet ouvrage, hormis les travaux urgents et indispensables.

En 2012, la Municipalité a soumis un appel d'offres portant sur plusieurs immeubles, dont celui sis à Berne 7, à des sociétés privées d'utilité publiques en vue d'une rénovation permettant de conserver des loyers abordables.

4. Descriptif de l'immeuble

Adresse	Rue de Berne 7
Année de construction	1906
Zone de construction	Zone mixte de forte densité
Note au recensement architectural	3
N° de parcelle	3429
Surface parcelle	1'142 m ²
Surface bâtie	432 m ²
Cube SIA	6886
Valeurs ECA	CHF 4'312'790.- (indice 120) pour l'immeuble et CHF 149'538.- (indice 120) pour les garages démolis (police en cours de radiation)
Vétusté selon analyse EPIQR	CHF 2'808'930.-

L'immeuble est inscrit au bilan de la Commune de Lausanne pour une valeur de CHF 472'300.-.

5. Appel d'offres

Destiné à des sociétés d'utilité publique, l'appel d'offres publié dans la Feuille des avis officiels en septembre 2012 et sur le site internet de la Ville, proposait la mise sur le marché d'immeubles à rénover, sous la forme d'un droit distinct et permanent. Cette démarche s'inscrivait dans le volet logement du programme de législature « donner un rôle accru aux coopératives et plus largement à l'habitat d'utilité publique ». Ceci devait permettre de développer des projets de logements dans une catégorie de prix qui corresponde aux besoins d'une part prépondérante de la population lausannoise en favorisant si possible des rénovations douces.

L'appel d'offres se limitait à demander l'envoi d'une lettre de motivation comprenant les éléments suivants :

- type de société d'utilité publique ;
- niveau de rénovation envisagé ;
- capacité financière (fonds propres et type de financement prévu) ;
- capacité technique permettant de gérer les projets souhaités ;
- niveau de loyer visé pour permettre la couverture des coûts.

Trois coopératives ont manifesté leur intérêt. Deux de ces coopératives ayant récemment obtenu des droits distincts et permanents sur des propriétés de la Ville et s'agissant d'un immeuble historique, devant être réhabilité de manière soignée, la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), qui avait également manifesté un intérêt pour les terrains mis en appel d'offres durant la même période, a été retenue. L'importance et la structure de la coopérative SCHL (24 employés, 3'500 logements gérés et administratrice entre autres de la Fondation Pro Habitat Lausanne) laisse envisager le bon déroulement d'un chantier très technique, au vu de la note 3 au recensement architectural, ainsi qu'une bonne coopération avec le Service du logement et des gérances pour le relogement des locataires.

6. La SCHL

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) a été fondée en 1920. Elle compte, au 31 décembre 2014, 6'548 membres « sociétaires ». Elle est reconnue d'utilité publique et son but statutaire est : « d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres en leur procurant, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses ».

Poursuivant des buts inchangés depuis sa création, la SCHL n'a cessé de se développer. Elle est aujourd'hui la 5^{ème} plus grande coopérative de Suisse, en termes de nombre de logements, et elle dispose du plus important capital social. Son parc locatif, essentiellement situé à Lausanne et à sa périphérie, se compose de 87 immeubles comprenant 2'033 logements. Enfin, la SCHL gère et administre des sociétés sœurs et des immeubles pour des tiers, soit au total 3'548 appartements dont 1'515 pour des tiers.

7. Projet de rénovation

En janvier 2014, un rapport technique du bureau Meylan ingénieurs conclut à la nécessité de :

- renforcer les planchers à l'aide de sommiers métalliques pour compenser un manque de résistance à la flexion ainsi que la mise en œuvre d'équerres de soutien si les planchers sont conservés ;
- reprendre complètement la structure des balcons (parapets et socles) dont la tenue n'est plus assurée.

Eu égard à ce qui précède ainsi qu'à la particularité de l'immeuble, sa vétusté importante et son obsolescence, l'étude des variantes possibles en matière réhabilitation ainsi que de la typologie des logements a nécessité de nombreux mois.

7.1. Principes typologiques

Actuellement composé de dix logements de 4.5 pièces et 3.5 pièces, de respectivement 102.00 m² et 93.00 m², l'immeuble offrira après travaux seize logements, dont deux supplémentaires dans les combles. Les 4.5 pièces existants seront subdivisés en deux afin d'accueillir des studios. L'installation de l'ascenseur diminuera la surface locative totale. Ainsi, les logements futurs auront les dimensions suivantes :

- rez-de-chaussée : 2 x 3 pièces de 86.50 m² et 89.80 m² ;
- étages (4 niveaux) : 4 x 2 pièces de 70.50 m², 4 x 1 pièce à 34.50 m² et 4 x 3 pièces à 87.50 m² ;
- combles (nouveaux) : 1 x 3 pièces à 83.00 m² et 1 x 3.5 pièces à 93.00 m².

Les locaux techniques, les caves et les buanderies seront installés au sous-sol.

7.2. Matérialisation

Le projet, qui respecte le patrimoine bâti prévoit la conservation de la structure de l'immeuble ainsi que celle partielle de la cage d'escalier qui sera équipée d'un ascenseur. Les planchers et solivages existants seront maintenus mais renforcés par une structure métallique contreventant l'édifice. La toiture et la charpente seront refaites. Les balcons seront assainis et les parapets repris.

La rénovation préservera l'essentiel des qualités de cet immeuble du point de vue de son enveloppe extérieure.

8. Respect des critères de durabilité et de pérennité du bâtiment / Valeur patrimoniale

8.1. Réduction des besoins de chaleurs

La création de nouveaux appartements dans les combles, répondant aux normes d'isolation des constructions neuves, permet de réduire de manière drastique les déperditions de chaleur par la toiture. Les autres éléments de l'enveloppe thermique concernés par la rénovation, soit les menuiseries et le plancher sur le sous-sol, répondront aux valeurs cibles de la norme, permettant au projet de respecter la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie. Les revêtements intérieurs privilégieront les matériaux de constructions de base naturelle.

8.2. Pérennité du bâtiment

La mise en œuvre d'un système de ventilation mécanique contrôlé assurera le renouvellement d'air hygiénique ainsi que la pérennité du bâtiment (problèmes de condensation). Cette installation est rendue d'autant plus nécessaire que le remplacement des menuiseries rendra le volume plus étanche aux infiltrations d'air extérieur.

8.3. Valeur patrimoniale

Le principe d'intervention retenu tient compte des caractéristiques historiques du bâtiment. Il importera d'être attentif à ces qualités.

9. Suivi du projet

De manière générale, les éléments et les choix techniques en rapport avec les aspects de durabilité cités ci-dessus devront être soumis et validés par un représentant du bureau de développement immobilier du Service du logement et des gérances, alors que les éléments patrimoniaux devront faire l'objet d'un suivi par la Déléguée au patrimoine bâti de la Commune.

10. Relogement des locataires actuels

Au vu de l'ampleur des travaux qui généreront d'importantes nuisances, il sera impossible de maintenir les locataires en place.

La SCHL s'engage à trouver des solutions de relogement pour les locataires, avant le début des travaux, en collaboration avec le Service du logement et des gérances.

Au terme des travaux, il sera donné priorité aux anciens locataires qui le souhaitent pour l'attribution d'un logement, pour autant qu'ils répondent aux conditions de revenu et de composition du ménage de la SCHL.

11. Coût de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entendent TTC (toutes taxes comprises), qu'il s'agisse de coûts de construction ou du niveau de loyer.

11.1. Coût de construction

Le devis préliminaire de la rénovation est estimé à CHF 4'500'000.- et comprend notamment :

- la création de deux nouveaux logements dans les combles ;
- l'installation d'un ascenseur ;
- le renforcement et la pérennisation de la structure.

Ce montant a été présenté en décembre 2014 au Service des communes et du logement qui le considère comme correspondant au maximum admissible et s'entend y compris frais d'acquisition. Compte tenu des particularités du bâtiment et de l'importance des rénovations à mettre en œuvre, le respect de ce devis nécessite la cession gratuite du bâtiment.

		CHF	%
CFC 0	Frais d'acquisition	0.-	0
CFC 1	Travaux préparatoires	23'000.00.-	0.51
CFC 2	Bâtiments	4'012'500.-	89.17
CFC 3	Equipements d'exploitation	0.-	0
CFC 4	Aménagements extérieurs	25'000.-	0.56
CFC 5	Frais secondaires	239'500.-	5.32
CFC 6	Divers et imprévus	200'000.-	4.44
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	4'500'000.-	100.0

11.2. Financement de l'opération

Le plan financier présenté a été validé par la SCHL. Il comprend le financement envisagé ainsi que le calcul des charges avec un amortissement du fonds de roulement WBG (Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger) sur cent ans :

	CHF	%
Fonds propres	660'000.-	14.67
Fonds de roulement WBG	240'000.-	5.33
CCL / Banques	3'600'000.-	80.00
Total	4'500'000.-	100.0

11.3. Charges

Le bilan des charges, au sens de la loi sur le logement, correspond ici au calcul des loyers à prix coûtant. Il est basé sur les mêmes principes que le calcul des loyers maximums pour les logements subventionnés. Dans ce cadre, le coût de la rénovation est considéré comme représentant 85% de l'investissement. Il en résulte un prix de base du terrain de CHF 795'000.-, montant sur lequel la rente du DDP est calculée.

	CHF	%	CHF
Fonds propres	660'000.-	3.00	19'800.-
Fonds de roulement WBG	240'000.-	2.00	4'800.-
CCL / Banques	3'600'000.-	2.00	72'000.-
Amortissement	4'500'000.-	1.00	45'000.-
Frais généraux	4'500'000.-	1.70	76'500.-
Redevance DDP (4'500'000 / 85 x 15 =)	795'000.-	5.00	39'750.-
Total			257'850.-

Les revenus annoncés ci-dessous permettent de couvrir les coûts soit les frais d'exploitation de l'immeuble, les charges financières (y compris amortissement) et une redevance de 5% sur le prix du terrain.

11.4. Etat locatif résultant après travaux

Type	Surface en m ²	Nombre	Loyer net CHF	Loyer net annuel CHF
1 pièce	34.50	4	665	31'920
2 pièces	70.50	4	1'323	63'504
3 pièces	83.00	1	1'600	19'200
3 pièces	86.50	1	1'667	20'004
3 pièces	87.50	4	1'686	80'928
3 pièces	89.80	1	1'731	20'772
3.5 pièces	93.00	1	1'792	21'504
		16		257'850

Ainsi, avec un loyer moyen autorisé (LDTR) de CHF 230.-/m², le plan financier présenté par la SCHL peut être considéré comme viable. Cet état locatif maximum autorisé dépendant du taux hypothécaire de référence, il sera adapté lors de la décision (requête) définitive qui interviendra à la fin du chantier.

12. Planning de l'opération

Le planning provisoire de l'opération est le suivant :

- Printemps 2015 : dépôt du préavis
- Mai 2015 : dépôt du dossier d'enquête
- Juin 2015 - octobre 2015 : traitement du dossier par la police des constructions et enquête publique
- Automne 2015 : vote du préavis par le Conseil communal
- Novembre 2015 - mars 2016 : développement du projet d'exécution, soumissions, adjudications.
- Avril 2016 : début des travaux
- Février 2017 : mise en location

13. Conséquences financières du préavis

Le bâtiment est cédé contre zéro franc. La valeur au bilan de l'immeuble (bâtiment et terrain) se monte à CHF 472'300.- et le terrain est valorisé à hauteur de CHF 795'000.- ; une plus-value de CHF 322'700.- sera ainsi enregistrée.

13.1. Charges de personnel

La conciergerie correspond actuellement à un temps de travail de 7,020%, soit moins de trois heures par semaine. Les charges salariales annuelles se montent à CHF 6'300.-.

Dans la mesure du possible, une solution de remplacement dans un autre immeuble au sein du parc immobilier de la ville sera proposée au concierge titulaire.

13.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation payées par la Ville de Lausanne, de l'ordre de CHF 40'000.- par année en moyenne, ne chargeront plus le budget de fonctionnement.

13.3. Revenus d'exploitation avant travaux

Le bâtiment est actuellement entièrement loué et génère un revenu annuel de CHF 76'600.-. Le bénéfice actuel d'exploitation est de l'ordre de CHF 30'300.-.

13.4. Revenus d'exploitation après travaux

Les revenus attendus correspondent à la perception de la rente du droit de superficie, fixée à 5% et calculée sur une valeur de terrain de CHF 795'000.-, soit CHF 39'750.- par année, dès la délivrance du permis d'habiter ou au plus tard, six mois après l'entrée du premier locataire.

13.5. Conséquences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2016-2020 sont les suivants :

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en ept)	-0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.07
(en milliers de francs)						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Total charges suppl.	0	0	0	0	0	0
Diminution de charges	-46.3	-46.3	-46.3	-46.3	-46.3	-231.5
Diminution de revenus	76.6	76.6	76.6	76.6	76.6	383.0
Revenus (rente DDP)	0	-36.5	-39.8	-39.8	-39.8	-155.9
Total net	30.3	-6.2	-9.5	-9.5	-9.5	-4.4

14. Droit distinct et permanent de superficie

14.1. Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité du superficiaire
	C. Obligations du superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

14.2. *Clauses principales*

Durée du droit	nonante ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
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 des constructions reconnue par le superficiant sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.
Retour à l'échéance	
– si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit	Indemnisation à la valeur intrinsèque fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
– si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit.	Il est précisé que l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus 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 cinq (5) du contrat de superficie. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

14.3. *Constitution de droit distinct et permanent de superficie*

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant Maître Martin Habs, notaire à Lausanne, _____
comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du [●], pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du [●] et qui mentionne que le Préfet de Lausanne a été informé de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du [●] 2014, _____
ci-après nommée « le superficiant ».

d'autre part : _____

- au nom de Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) société coopérative dont le siège est à Lausanne (IDE :CHE-107.036.838), M. Claude Waelti, président et M. Bernard Virchaux, directeur, qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____
ci-après nommée « le superficiaire ».

Les comparants es qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier :—

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 3429

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3429
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 70764 50283 29
Surface	1'142 m², numérique
Mutation	07.10.2009 007-2009/4874/0 Modification du plan 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds , au DP : 2 m2 26.08.2014 007-2014/4188/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	82
Désignation de la situation	Route de Berne 7

Couverture du sol	Bâtiment(s), 271 m² Jardin, 303 m² Accès, place privée, 568 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 271 m², N° d'assurance: 7277
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	751'000.00 2014 (26.11.2014)

Propriété

Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	29.09.1972 007-368500 Achat

Mentions

10.08.2011 007-2011/4022/0	Repère de mensuration ID.007-2012/000110
----------------------------	--

Servitudes

26.11.1906 007-335327	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2004/005418 à la charge de B-F Lausanne 132/7052
17.08.2004 007-2004/4447/0	(C) Canalisations(s) Passage souterrain de ruisseau public, liaison Flon-Vuachère ID.007-2005/000642 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne
16.11.2006 007-2006/6308/0	(C) Canalisations(s) d'eaux usées ID.007-2007/001607 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 04.02.2015 Aucune

2. La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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.—

3. Le superficiaire a l'intention de rénover, sur la parcelle n° 3429 susdésignée, le bâtiment ECA

N° 7277 comprenant 10 appartements. Deux appartements supplémentaires seront créés dans les combles.

4. A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de la parcelle ci-dessus 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

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que le bâtiment ECA N° 7277 précité ne soit pas incorporé à la parcelle n° 3429 susdésignée, le superficiant constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 3429.

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	3429
Adresse(s) :	Route de Berne 7
No plan :	82
Autre plan :	---
Surface :	1'142 m ²
Couverture du sol :	Bâtiment(s), 432 m ²
	Jardin, 303 m ²
	Accès, place privée, 407 m ²

Le superficiant déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui est grevée par le droit distinct et permanent de superficie hormis les baux à loyer selon état locatif arrêté au [●] dont un exemplaire signé par les parties, légalisé, est annexé au présent acte.

De plus, le superficiant certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera 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.

S'agissant des dispositions de la loi sur l'aliénation d'appartements loués du 11 décembre 1989, le superficiaire confirme acquérir le présent droit de superficie à titre de pur investissement.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire au moins quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 3 – Immatriculation

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

Article 4 – Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à rénover le bâtiment N° ECA 7277 qui comprendra, après travaux et redistribution, 16 logements répartis ainsi : 4 studios de 34.50 m² (mètres carrés), 4 logements de 2 pièces de 70.50 m², 7 logements de 3 pièces de 83.00 m² à 89.80 m² et un appartement de 3.5 pièces de 93 m². Cette distribution peut être modifiée ultérieurement par le superficiaire.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire). Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire (article 17) – en cas de retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même 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 de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie et valeur du bâtiment cédé

Taux

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) l'an de la valeur du terrain.

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à sept cent nonante-cinq mille francs (CHF 795'000.-).

Rente initiale

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à trente neuf mille sept cent cinquante francs (CHF 39'750.-).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du bâtiment, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, d'un agrandissement ou de la construction de nouveaux bâtiments, extension qui devra être autorisée par le superficiel, la redevance sera adaptée en conséquence.

Exigibilité de la rente

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter délivré après l'achèvement des travaux de rénovation (article 4) mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cent dix-neuf mille deux cent cinquante francs (CHF 119'250.-). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiel pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante pour cent (90 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la première redevance.

Valeur et cession des constructions

Le bâtiment N° ECA 7277 (habitation) est cédé au superficiaire gratuitement. Le bâtiment est cédé avec les baux à loyer en vigueur dans le cadre de la constitution du présent droit de superficie. Le superficiaire s'engage à trouver des solutions de relogement pour les locataires, avant le début des travaux, en collaboration avec le service du logement et des gérances.

Le bâtiment est destiné à être rénové. Il est cédé dans son état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne formule aucune réserve, avec tous ses droits, parties intégrantes et accessoires, libre de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui apparaîtront ultérieurement.

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

Article 7 – Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le superficiaire du terrain grevé et du bâtiment cédé, de même que le transfert des risques à ce dernier, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire.

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiel en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Le superficiaire répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

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

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

Article 9 – Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, le superficiaire n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Article 10 – Sites pollués ou contaminés

Le superficiaire déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués, comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), le superficiaire s'engage à relever le superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis LPE. En outre, le superficiaire s'engage à ne pas actionner le superficiaire sur la base de cette disposition. Le superficiaire précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par le superficiaire, à l'entière décharge du superficiaire.

C. Obligations du superficiaire**Article 11 – Obligations du superficiaire**

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

a) ne pas changer l'affectation du bâtiment d'habitation 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, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte ; _____

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé. _____

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; _____

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6); _____

f) 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 ; _____

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent acte ; _____

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

i) acquitter régulièrement et aux échéances fixées 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'assurance et les autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____

k) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément à l'article quinze (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, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiaire conformément au paragraphe p) ci-dessous ; _____

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;

n) 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.

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation de la superficiaire.

p) accepter un contrôle des loyers par le superficiant durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Si les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne seront pas soumis au contrôle du superficiant.

q) Le plan financier de l'opération prévoit la mise sur le marché des logements au prix de CHF 230.- par mètre carré SUP (surface nette habitable) par année, rente du droit de superficie incluse (sous réserve de décision LDTR).

r) soumettre pour approbation par la superficiaire tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage, d'eau chaude et d'élimination des déchets des parties privatives,

r) dans le cadre de la construction, une charte de collaboration sera signée entre Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance.

Article 12 – Modifications

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable du superficiant :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle du superficiant

Article 13 – Visite des lieux

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

Article 14 – Consultation des documents du superficiaire

Le superficiant se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment les états locatifs, les baux, les comptes de gestion de l'immeuble objet du présent contrat auprès de la société superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ;

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt quatre (23) 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.

F. Retour des constructions

Article 16 – Retour anticipé pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs 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 17 – Retour anticipé pour cause 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 du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction 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 la superficiaire.

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) ci-après.

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). 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 sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

L'indemnité correspondra à la valeur intrinsèque vénale au jour de l'échéance (selon définition énoncée ci-dessus) du des bâtiments sera fixée à dire d'experts désignés d'un commun accord.

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.

— III. DIVERS —

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 3429 que le superficiaire déclare bien connaître.

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

Le superficiaire devra requérir l'accord du superficiant en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Le présent contrat ne prévoit aucune autorisation à bien-plaire.

Article 21 – Publicité

Vu le caractère historique du bâtiment ECA 7277, le superficiant et le superficiaire conviennent qu'aucun panneau, enseigne ou autres supports publicitaires ne seront apposés sur le bâtiment durant toute la durée du droit.

Article 22 – 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 23 – 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 composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

Le superficiant et le superficiaire désigneront chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modification 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 26 – Autres dispositions

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

Article 27 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

S'agissant des dispositions de la LFAIE, la superficiaire produit au Registre foncier à l'appui du présent acte, une attestation de laquelle il résulte qu'elle n'est pas une personne à l'étranger au sens de la LFAIE si bien que le présent acte n'est pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'acquérir au sens de la LFAIE.

En outre, les représentants de la SCHL certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même 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 rénovation du bâtiment existant sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficiaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-).

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la SCHL, Société Coopérative d'Habitation Lausanne, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ;

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

DONT ACTE,

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

LAUSANNE, le [●] deux mille quinze.

15. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne

Un tableau de synthèse des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition, pour consultation, aux commissaires lors de la séance de commission. Ce tableau renseigne sur le nombre, les affectations et les surfaces.

16. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/28 de la Municipalité, du 16 avril 2015 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant la parcelle 3429, sise à la route de Berne 7 à Lausanne, en faveur de la SCHL, aux conditions prévues dans le présent préavis ;
2. d'accepter le principe de cession gratuite du bâtiment.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud