

Musée cantonal des Beaux-Arts
Mise en œuvre de la convention d'échange foncier avec les CFF
Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à l'Etat de Vaud

Préavis N° 2015/69

Lausanne, le 8 octobre 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, en vue de la construction du bâtiment du Musée cantonal des Beaux-Arts (MCBA), la Municipalité sollicite de votre Conseil :

- l'autorisation de modifier ainsi que de prolonger la Convention d'échange foncier du 12 octobre 2011 validée par votre Conseil dans le cadre du préavis N° 2011/46 du 5 octobre 2011 ;
- l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à l'Etat de Vaud, en vue de la construction du bâtiment du MCBA.

Il est par ailleurs rappelé que la Ville a contribué à la réalisation du projet à hauteur de près de CHF 40'000'000.-, CHF 5'000'000.- au titre de subvention directe, le solde au titre de la mise à disposition du terrain pour l'ensemble du Pôle muséal.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Préambule	3
4. Historique	3
5. Description du projet MCBA.....	3
5.1. Aménagements extérieurs.....	3
5.1.1. Accessibilité.....	3
5.1.2. Aménagements extérieurs.....	3
5.1.3. Eléments patrimoniaux	3
5.1.4. Arborisation	3

5.1.5.	Eclairage	3
5.2.	Le bâtiment du musée.....	4
5.2.1.	Entrée.....	4
5.2.2.	Rez-de-chaussée	4
5.2.3.	1 ^{er} étage.....	5
5.2.4.	2 ^{ème} étage.....	5
5.2.5.	Toiture	5
5.2.6.	Façades	5
5.3.	Développement durable.....	6
5.3.1.	Société	6
5.3.2.	Environnement.....	6
5.3.3.	Economie	6
5.4.	Concept énergétique	6
5.4.1.	Conditionnement d'air des salles d'expositions	6
5.4.2.	Production de chaleur	7
5.4.3.	Production de froid	7
5.4.4.	Eclairage naturel	7
5.4.5.	Eclairage artificiel.....	7
5.5.	Gestion des risques et de la sécurité	8
5.5.1.	Incendie	8
5.5.2.	Ordonnance sur la protection contre les risques majeurs (OPAM)	8
5.5.3.	Amiante	8
5.5.4.	Constructions sans obstacles.....	9
5.5.5.	Concept de sécurité - Contrôle d'accès / effraction / alarmes	9
6.	Echange foncier	9
6.1.	Conditions relevant de la convention signée avec les CFF et le Canton le 12 octobre 2011	9
6.2.	Modification des conditions prévues par la convention signée avec les CFF et le Canton le 12 octobre 2011	9
6.3.	Avenant à la convention du 12 octobre 2011	10
6.4.	Acte de vente	13
7.	Droit distinct et permanent de superficie	28
7.1.	Conditions principales du DDP	28
7.2.	Acte constitutif du DDP	28
8.	Informations concernant le Pôle muséal (phase II).....	37
9.	Incidences financières.....	38
10.	Conclusions.....	38

3. Préambule

Les intentions présentées dans le préavis N° 2011/46 « Musée cantonal des Beaux-Arts – Pôle muséal – Convention sur l'échange foncier – Octroi d'une subvention d'investissement » de la Municipalité du 5 octobre 2011 trouvent aujourd'hui leur première phase d'application, à savoir la mise en œuvre de l'échange foncier entre les CFF et la Commune de Lausanne pour la création de la zone du Pôle muséal et l'octroi, sur une partie de ladite zone, d'un droit distinct et permanent de superficie à l'Etat de Vaud pour la construction du bâtiment du nouveau MCBA.

4. Historique

Suite au refus par le peuple en novembre 2008 du projet de construction d'un nouveau musée à Bellerive, le Conseil d'Etat sélectionnait, en 2009, parmi onze sites, l'ancienne halle CFF aux locomotives à Lausanne pour créer un pôle muséal au centre de la ville. Un concours international était organisé afin de désigner le projet du futur MCBA et, en octobre 2010, un jury procédait à la sélection de 18 équipes parmi 136 dossiers réceptionnés. Au terme de cette procédure, le projet du bureau Estudio Barozzi Veiga était désigné à l'unanimité.

5. Description du projet MCBA

5.1. Aménagements extérieurs

5.1.1. Accessibilité

La plate-forme du MCBA bénéficiera d'excellentes connexions tant avec la Ville qu'avec la gare CFF qui subira ces prochaines années des transformations très importantes. La plate-forme du futur Pôle muséal bénéficiera ainsi d'un accès immédiat à la plus importante interface de transport public de Suisse romande. Un effort particulier sera également mis sur la mobilité douce qui permettra à la plate-forme d'être accessible de l'est, du nord et de l'ouest, ceci pour permettre le désenclavement du site connu à ce jour. L'accès au site pour les véhicules motorisés se fera par l'avenue William-Fraisse ainsi que par l'avenue Louis-Ruchonnet.

5.1.2. Aménagements extérieurs

La nouvelle place du musée sera un lieu au cœur de la ville prenant naissance dans un site chargé d'histoire. Son aménagement reposera sur une idée forte prédominante : la création d'un nouvel espace extérieur majeur à caractère public. La place sera matérialisée par de grandes surfaces de béton existant. Les parties neuves se composeront d'un revêtement texturé en béton coulé et sablé ainsi que de bordures en béton lissé. De larges zones perméables en gravier permettront l'infiltration des eaux de surfaces.

5.1.3. Eléments patrimoniaux

Située à l'extrémité est de la place, la plaque tournante sera conservée, l'objectif étant d'y intervenir le moins possible afin de garder la mémoire industrielle du site. L'ensemble des rails partant de la plaque tournante seront conservés. Les rails seront intégrés au sol de la place à l'aide d'un gravier stabilisé permettant ainsi de créer une continuité visuelle avec le ballast des voies CFF. Une partie des fosses de la halle 1911 est conservée rappelant ainsi l'ancien bâtiment industriel.

5.1.4. Arborisation

Afin de renforcer la relation de la nouvelle place avec celle de la gare, une lignée d'arbres accompagnera le visiteur depuis l'entrée du site jusqu'au grand escalier qui donne accès à la rue Louis-Ruchonnet. Ces arbres protégeront les visiteurs du soleil venant du sud en été et laisseront passer les rayons du soleil durant l'hiver afin de capter le plus de lumière possible sur la place.

5.1.5. Eclairage

L'éclairage sera réalisé avec les technologies les plus récentes de luminaires économes en énergie et sera modulable en fonction des zones éclairées (chemin, place ou mur du musée).

5.2. *Le bâtiment du musée*

5.2.1. *Entrée*

Un grand porche fonctionnant comme seuil d'accès au bâtiment, indique aux visiteurs l'entrée principale du musée. Cette imposante entrée est située dans l'axe de la grande travée de l'ancienne halle. Des portes vitrées permettent d'accéder, au travers d'un sas, soit au hall principal soit au restaurant du musée de manière indépendante.

5.2.2. *Rez-de-chaussée*

Le rez-de-chaussée cherche un lien visuel clair avec la place et les arcades situées au nord de celle-ci. Il comprend essentiellement les parties publiques (auditoire, librairie, restaurant, espace médiation, salle d'exposition temporaire) ainsi que la zone de livraison située à l'extrémité est du bâtiment. La zone administrative située à l'ouest, quant à elle, possède une entrée séparée, elle propose ainsi un accès indépendant aux employés du musée.

Le hall principal

Le hall principal est l'espace d'accueil du nouveau musée. Il est situé là où autrefois le pont-roulant tenait le rôle de distribution des différentes voies du dépôt des locomotives. Dans le cadre du musée, cet espace se convertit en hall majestueux. Il donne un accès direct à la billetterie, aux vestiaires, aux sanitaires et à l'espace médiation. La grande fenêtre existante éclaire cet espace de la lumière du sud et permet aux visiteurs de profiter de la vue sur les Alpes. La géométrie de la fenêtre est prolongée par une voûte. De plus, un éclairage zénithal introduit une lumière diffuse dans la totalité du volume. De part et d'autres du hall principal, aux deux étages supérieurs, sont disposées les salles d'expositions. A l'ouest celles allouées à l'exposition permanente et, à l'est, celles allouées aux expositions temporaires. Un grand ascenseur peut amener les visiteurs directement jusqu'aux foyers des 1^{er} et 2^{ème} étages. Les visiteurs empruntant les escaliers arrivent au même endroit, ce qui permet de rationaliser et de contrôler les accès aux salles d'expositions.

Le restaurant

Le restaurant est en relation directe avec l'espace public. Ses fenêtres créent un lien visuel avec l'extérieur. Un traitement acoustique des murs assure un confort optimal aux visiteurs. Le restaurant possède une entrée indépendante octroyant une autonomie en termes d'horaires d'ouverture.

L'auditoire

Le grand auditoire est multifonctionnel. Il peut être utilisé pour l'organisation de conférences, de réceptions ou encore d'événements spéciaux. Des rideaux acoustiques garantissent des conditions sonores idéales pour chacun de ces types d'utilisation et permettent son obscurcissement. Un dépôt attenant sert au rangement des chaises et du podium. Une petite salle supplémentaire est destinée aux conférenciers pour la préparation de leur allocution.

La librairie

La librairie est située du côté est du hall d'entrée. Comme tous les autres programmes du rez-de-chaussée, la librairie a une relation visuelle forte avec l'espace public grâce à ses grandes fenêtres nord. Elle est subdivisée en deux zones principales : l'espace de vente et l'espace salon.

L'espace projet

L'espace projet est une salle accueillant des expositions temporaires de courte durée, par exemple pour promouvoir de jeunes artistes, ou des petites conférences.

L'espace médiation

Profitant des grandes fenêtres qui étaient autrefois les accès des locomotives aux halles, l'espace médiation est idéal pour les activités ludiques destinées aux enfants. Il est situé dans la partie centrale du musée à côté du hall d'entrée. D'un point de vue fonctionnel, cette salle possède ses propres WC ainsi qu'un grand réduit pour le rangement.

Les bureaux

Les fonctions administratives du musée sont situées dans l'extrémité ouest du bâtiment. La bibliothèque et les archives sont disposées à côté des bureaux de manière à être facilement accessibles par les curateurs tout comme par des consultants externes grâce à un accès extérieur indépendant. Dans la zone administrative, les cellules de bureau sont disposées contre les façades nord et sud. Le centre du dispositif reçoit les espaces communs comme la salle de réunions, la petite cantine et la salle des photocopieuses. Les bureaux sont en lien direct avec les ateliers du premier étage.

5.2.3. 1^{er} étage

Les murs des salles de l'exposition permanente sont peints avec des couleurs foncées et peuvent varier selon les éléments exposés. Au contraire, dans les salles des expositions temporaires, les murs sont peints en blanc. Toutes les salles au premier étage sont organisées en enfilade. Certaines salles sont éclairées latéralement par des grandes fenêtres en façade nord. Ceci permet aux visiteurs d'avoir toujours un repère sur l'extérieur. Le 1^{er} étage dispose d'un vide d'étage de quatre mètres cinquante. L'exposition permanente dispose d'une liaison entre les 1^{er} et 2^{ème} étages conçue en forme d'escalier à gradins permettant d'accueillir des événements tels que des lectures publiques. Cette liaison assure un cheminement en boucle de l'exposition permanente organisée sur deux niveaux. A l'extrémité est du 1^{er} étage sont situés les ateliers de restauration et les dépôts. Ces programmes sont éclairés naturellement par la lumière du nord. Un monte-charge relie directement les espaces dédiés aux expositions temporaires et la zone de livraison sur le côté est du bâtiment, tandis que les espaces consacrés à la collection permanente sont en relation directe avec les dépôts et les ateliers de restauration via un monte-charge ouest.

5.2.4. 2^{ème} étage

Le 2^{ème} étage est couvert d'une verrière apportant un éclairage zénithal modulable. Elle intègre aussi ses propres éléments structurels, la ventilation ainsi que l'éclairage artificiel. La verrière porte de la façade nord à la façade sud, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation. Le vide d'étage est de cinq mètres cinquante. L'espace dossier nécessitant un vide d'étage plus bas de trois mètres cinquante, permet de libérer un niveau technique au-dessus. Il possède un éclairage artificiel adapté pour l'exposition des papiers fragiles.

5.2.5. Toiture

La toiture se comprend en tant que cinquième façade visible depuis les points topographiquement élevés de la ville. Elle exprime les espaces intérieurs éclairés naturellement par la verrière. Elle intègre également les exigences des locaux techniques situés en sous-toiture. Ainsi, se configure une toiture en sheds longitudinaux, selon sept lignées, interrompues transversalement pour permettre un drainage correct de la toiture.

5.2.6. Façades

Nord

La façade nord contient toutes les entrées au musée. Un rythme de pilastres réguliers en brique s'alterne avec un rythme de baies vitrées apparemment libres mais répondant à un ordre interne. Dans la façade nord, les pilastres protègent les baies contre les apports solaires directs.

Sud

La façade sud constitue un mur opaque qui fonctionne tel un arrière fond pour le pignon préexistant. Quelques percements ponctuels cadrent le paysage lointain comme la fenêtre du grand escalier qui offre une vue privilégiée sur le lac Léman.

Est et ouest

La façade ouest, avec une dimension et une présence plus discrètes, se présente comme un mur opaque et continu en brique, homogène lorsqu'il est perçu depuis une distance considérable mais riche dans sa texture et son appareillage visible à une plus courte distance. La façade est, par contre, profite d'une localisation privilégiée, puisqu'elle sera perçue depuis plusieurs voies d'accès et depuis la place donnant à la gare. Elle se configure également massive et imposante, brisant cette fois la perception seule de la brique par les insertions des modules du bâtiment préexistant.

5.3. Développement durable

Le but est de donner une réponse équilibrée en termes de société, d'environnement et d'économie, tout en respectant la cohérence du projet et la qualité d'ensemble du futur bâtiment. Ce travail a été effectué en se basant sur l'outil SméO et la liste de contrôle Minergie-P-Eco catégorie « Musées ».

5.3.1. Société

Le Pôle muséal devrait contribuer à mettre en valeur le riche patrimoine pictural cantonal et fonctionner comme lieu de rencontre culturelle. Ce projet endosse ainsi plusieurs rôles : bouclier protecteur face à la proximité de l'activité intense de la gare (îlot urbain très fréquenté implanté dans une zone ferroviaire dense), lieu pluridisciplinaire (consultation des œuvres, expositions, événements, conférences), bâtiment fonctionnel (confort thermique, lumière naturelle, stabilité du climat, sauvegarde des œuvres, sécurité) et espace public de détente pour les visiteurs comme pour les habitants et les usagers quotidiens du quartier.

5.3.2. Environnement

Au chapitre des ressources énergétiques, ce projet vise des objectifs ambitieux en matière d'énergies grises (construction) et d'énergie d'exploitation (chauffage, ventilation-climatisation, éclairage, etc.) ainsi qu'en matière d'énergie nécessaire à la mobilité.

5.3.3. Economie

Comme de précédents grands projets culturels l'ont montré, ce Pôle muséal est susceptible de donner à la Ville et au Canton une carte de visite supplémentaire pour promouvoir l'attractivité économique de toute la région. La couverture des besoins inhérents au développement de l'activité culturelle est susceptible d'influer favorablement sur l'économie locale (tourisme, hôtellerie-restauration, entretien des installations, logistique, entreprises culturelles etc.).

5.4. Concept énergétique

5.4.1. Conditionnement d'air des salles d'expositions

La préservation des œuvres d'art nécessite un climat stable en température et en humidité. Cette maîtrise du climat implique un conditionnement des salles d'expositions. Pour limiter les besoins de rafraîchissement et donc la consommation énergétique du bâtiment, plusieurs mesures constructives ont été prises afin de limiter les gains solaires (construction massive peu vitrée au sud, sheds orientés au nord, protections solaires) et les dégagements de chaleur de l'éclairage artificiel (éclairage direct par source LED). La climatisation des salles d'expositions est assurée par la ventilation. L'air est pulsé au niveau du sol dans des caniveaux recouverts d'une grille linéaire. L'air est repris au point haut par l'intermédiaire de grilles intégrées dans le faux-plafond. La reprise haute permet d'évacuer à la source les gains dus à l'éclairage artificiel ou à l'éclairage zénithal. Le renouvellement d'air minimum est réglé par l'occupation (sondes CO2), le débit de brassage est supérieur pour assurer le climat et une bonne uniformité de la température et de l'humidité. L'air traité est distribué à partir de grandes centrales en sous-sol et une centrale secondaire sous la toiture, via trois

zones de gaines verticales. Ces gaines distribuent des zones de « post-réglage » permettant d'adapter les débits d'air dans chaque zone sensible (locaux accueillant des œuvres). Les gaines horizontales de pulsion et de reprises sont disposées respectivement dans des faux-planchers et des faux-plafonds. Les zones nécessitant de forts débits d'air, comme l'auditoire, sont situées proches de leur centrale de traitement d'air. L'air repris est systématiquement ramené en centrale pour permettre une récupération très efficace en température et en humidité par échange direct.

5.4.2. *Production de chaleur*

La demande de chaleur pour le chauffage du musée est plutôt faible : très bonne isolation, faible renouvellement d'air mais les besoins annexes de chaleur, tels que l'humidification et le post-chauffage de la ventilation après déshumidification, ne sont pas négligeables. La présence du chauffage urbain de la ville de Lausanne à proximité du site offre une opportunité pour assurer le conditionnement de base du site. Le niveau de température élevé du réseau (120 à 140°C) autorise le chauffage en hiver et l'humidification par la vapeur. Cette production de chaleur, due en partie à la récupération sur l'incinération des ordures ménagères, est renouvelable à 60% sur l'année et 75% hors période de chauffage.

5.4.3. *Production de froid*

La production de froid est planifiée avec deux machines à compression, dont chacune reprend la moitié de la charge. L'évacuation de chaleur du circuit de refroidissement est effectuée en toiture, par l'intermédiaire d'aéro-refroidisseurs adiabatiques. Un free cooling par échange direct avec l'air extérieur en hiver et à la mi-saison permettra de minimiser la demande de froid sans augmenter les besoins en humidification (conservation du renouvellement d'air nécessaire au taux le plus bas). Une récupération de chaleur sur le circuit de refroidissement des machines frigorifiques préchauffe l'eau chaude sanitaire et assure le post-chauffage des installations de conditionnement d'air (après déshumidification). Tous les rejets de chaleur sont valorisés au maximum.

5.4.4. *Eclairage naturel*

Les salles publiques du rez-de-chaussée reçoivent la lumière par de hautes fenêtres donnant sur la place nord. Les fonctions administratives ainsi que les ateliers où des personnes travaillent disposent toujours de vues sur l'extérieur ainsi que du niveau d'éclairage naturel nécessaire. La façade nord est protégée du soleil par des lames fixes verticales, perpendiculaires à la façade. Ces lames sont dimensionnées pour garantir qu'à aucun moment de l'année du soleil ne pénètre dans une zone sensible (exposition des œuvres, travail sur les œuvres). L'essentiel de l'éclairage de base des salles d'exposition du 1^{er} étage est garanti par l'éclairage artificiel tandis que les salles d'exposition du 2^{ème} étage bénéficient d'un éclairage naturel zénithal. La solution de sheds dont les vitrages sont orientés au nord permet de garantir à la fois un bon niveau d'éclairage naturel tout en répondant aux contraintes d'uniformités tant au niveau du sol que des murs des salles d'expositions. Des stores extérieurs à lamelles complètent le dispositif, permettant de moduler plus finement la quantité de lumière selon les heures, la saison et le type d'exposition. Les parties intérieures du plafond des sheds jouent un double rôle vis-à-vis de la lumière : premièrement, elles permettent d'améliorer l'uniformité de l'éclairage naturel en diffusant la lumière du soleil ; deuxièmement, elles jouent un rôle protecteur pour les œuvres en interceptant les rayons du soleil, évitant ainsi une exposition directe des œuvres qui serait nuisible à leur conservation.

5.4.5. *Eclairage artificiel*

La planification de l'éclairage artificiel du MCBA repose sur un principe de zonage, qui consiste à organiser les diverses parties de l'édifice en fonction de leurs exigences d'éclairage spécifiques et des atmosphères lumineuses qui leur sont propres. C'est-à-dire d'un éclairage neutre et diffus des salles, jusqu'à l'accentuation, de l'ordre de la mise en scène, des œuvres. Le procédé permet d'élaborer un concept d'ensemble clair et cohérent, basé sur un nombre restreint d'éclairages différenciés et flexibles grâce à un système monté sur rail. Tous les luminaires sont faciles d'entretien, de longue durée, faciles à recycler et choisis en fonction d'une économie d'énergie liée au développement durable. Afin de respecter les niveaux d'éclairement des locaux (normes SIA 380/4, SN EN 12464-1), ainsi que l'éclairage des œuvres d'art, il est prévu d'éclairer une grande partie des locaux avec des sources LED. L'utilisation de sources lumineuses de

dernière génération et le choix d'un éclairage direct permet de restreindre la puissance connectée pour l'éclairage artificiel, tout en assurant un très bon rendu des couleurs. La lustrerie sera équipée d'un système de régulation qui offre un contrôle numérique de l'éclairage (régulation en fonction de l'éclairage naturel, etc.) ou création d'ambiances en fonction de l'horaire ou de l'œuvre à présenter. Ainsi, l'éclairage sera assujéti à des détecteurs de présence ainsi qu'à des sondes de luminosité.

5.4.6. *Electricité*

En tenant compte du futur Pôle muséal, le point de jonction d'alimentation en énergie électrique se fera dans les locaux sous le futur escalier à côté des arcades. Ceci aura l'avantage de créer un point de jonction global pour l'ensemble des bâtiments concernés (MCBA ; mudac ; Musée de l'Elysée). Un groupe de secours est prévu. Il permettra d'assurer l'alimentation du désenfumage, une partie des installations CVS, des monte-charges et de la lumière pour une évacuation des œuvres en cas de catastrophe. De plus, il reprendra la charge de l'onduleur ASI, une fois que ses batteries seront vides. Ce groupe de secours est dimensionné pour une puissance de 250kVA et pour une autonomie de deux jours, ce qui permettra la mise en sécurité des œuvres. Une partie de l'électricité est produite directement par des panneaux photovoltaïques situés sur la toiture.

5.5 *Gestion des risques et de la sécurité*

5.5.1. *Incendie*

Le concept de protection incendie respecte la norme et les prescriptions de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) en vigueur. Le bâtiment comprend des locaux pouvant accueillir un grand nombre de personnes (>100) ainsi que des locaux administratifs. Tous les locaux sont dotés d'une installation de détection d'incendie reliée à la centrale de transmission des alarmes (CTA) à Pully. Suivant les recommandations de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, toutes les issues de secours aboutissent en façade nord et le désenfumage mécanique des locaux à grand nombre de personnes, à savoir les quatre salles d'expositions principales et l'auditoire, se fait en toiture.

5.5.2. *Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM)*

Le MCBA sera construit près des voies CFF sur lesquelles 1.7 million de tonnes de marchandises dangereuses passent chaque année. D'une manière générale, le MCBA projeté protège bien les personnes et les biens culturels qu'il héberge contre d'éventuels accidents pouvant survenir sur la ligne ferroviaire voisine. Cela est notamment dû au mode de construction majoritairement massif de la façade contiguë aux voies. Les propositions de mesures susceptibles d'atténuer les risques liés aux accidents majeurs comprennent des indications sur la conception et l'agencement des chemins de fuite, des installations de ventilation, des ouvertures dans les façades, des portes coupe-feu et des mesures organisationnelles. La protection contre le rayonnement thermique et les gaz d'incendie revêt une importance particulière dans la mise en œuvre des mesures de sécurité. Celles qui sont préconisées tiennent compte du fait que les biens à protéger posent des exigences différentes lorsqu'il s'agit de les évacuer. Il faut notamment considérer que l'évacuation de biens culturels demande plus de temps que l'évacuation de personnes ou la fuite par leurs propres moyens. On privilégiera autant que possible les mesures passives, qui déploient leur efficacité sans devoir être activées par des personnes ou par des systèmes techniques. Parmi les mesures passives nous pouvons citer notamment une construction massive et incombustible, une façade sud peu vitrée, l'orientation au nord des sheds qui évite un rayonnement thermique direct dans les salles d'expositions et les sorties de secours débouchant toutes au nord du bâtiment à l'opposé des voies de chemin de fer.

5.5.3. *Amiante*

La dépollution et le désamiantage des structures existantes sont à la charge des CFF. Le site sera ainsi remis au Canton libre de toutes substances polluantes après démolition de l'existant.

5.5.4. *Constructions sans obstacles*

Tant les aménagements extérieurs que les espaces intérieurs sont conçus afin d'être accessibles à tous. Les surfaces sont planes et ininterrompues par des différences de niveau. Les entrées sont de plain-pied sans seuil ni ressaut et les portes principales sont motorisées.

5.5.5. *Concept de sécurité - Contrôle d'accès / effraction / alarmes*

Il est prévu que les accès au bâtiment ainsi qu'aux zones de sécurité seront contrôlés par une centrale de contrôle d'accès avec un système de cartes et de gâches électriques ; que les ouvertures sur l'extérieur ainsi que les portes entre les zones de sécurité seront contrôlées par des contacts de sûreté reliés à la centrale d'effraction ; que des caméras de surveillance seront installées dans les divers locaux d'exposition et qu'en cas d'événement, un signal d'évacuation soit transmis par des haut-parleurs.

6. **Echange foncier**

6.1. *Conditions relevant de la convention signée avec les CFF et le Canton le 12 octobre 2011*

Les conditions de l'échange foncier prévu par le préavis N° 2011/46, respectivement par la Convention signée par la Commune de Lausanne, les CFF et le canton de Vaud le 12 octobre 2011 sont valables jusqu'au 31 décembre 2015. Des multiples scénarii élaborés, il n'en reste potentiellement que deux au moment de la rédaction du présent préavis à savoir :

VII Exécution de la convention 2.4.1.1

Au 31 décembre 2015, les Conditions cumulatives sont réunies, mais le PPA pour le site de Malley n'est pas encore en vigueur.

Pour mémoire les conditions cumulatives sont :

- plan d'affectation cantonal définitif et exécutoire ;
- crédit d'ouvrage voté par le parlement et entré en force ;
- permis de construire définitif et exécutoire.

Si les conditions cumulatives ne devaient pas être réunies au 31 décembre 2015, c'est la clause suivante qui s'appliquera :

VIII Clauses finales / 2. Echéance

L'engagement de procéder à l'Echange foncier devient caduc si le projet de réalisation du MCBA n'a pas abouti au 31 décembre 2015.

Au 2 octobre 2015, le plan d'affectation cantonal est définitif et exécutoire, le crédit d'ouvrage a été accordé mais le permis de construire fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral qui n'a pas accordé l'effet suspensif. Le permis est donc exécutoire mais non définitif, l'échange foncier ne peut donc avoir lieu et pourrait devenir caduc si le Tribunal fédéral ne se prononçait pas avant le 31 décembre 2015. Dans le cas contraire, à savoir une décision du Tribunal fédéral rendant le permis de construire non seulement exécutoire mais définitif, le transfert immobilier de la parcelle de la halle aux locomotives des CFF à la Ville aurait lieu, mais la parcelle de Malley ne pourrait pas être cédée en échange puisque le PPA la concernant n'est et ne sera pas en vigueur avant le 31 décembre 2015. Les CFF pourraient alors choisir entre un autre terrain que proposerait la Ville et le paiement de la valeur du terrain de la halle aux locomotives, soit CHF 33'360'000.-. Un intérêt de retard de 1% y serait ajouté calculé sur la durée s'écoulant entre le transfert immobilier du terrain de la halle aux locomotives et son paiement par la Ville aux CFF.

6.2. *Modification des conditions prévues par la convention signée avec les CFF et le Canton le 12 octobre 2011*

De manière à éviter que les conditions de l'échange foncier deviennent caduques au 31 décembre 2015, les parties concernées ont convenu ce qui suit :

1. les terrains MCBA sont cédés de manière ferme et définitive à la Ville de Lausanne (VdL) avec transfert des profits et risques au 31 décembre 2015 au plus tard ;
2. les CFF accordent un délai supplémentaire échéant au 31 décembre 2018 à la VdL pour obtenir l'approbation définitive du PPA des terrains de Malley-Gare ; ces derniers seront transférés aux CFF dès l'entrée en force du PPA et aux conditions de la convention d'échange. Pour le surplus, les options prévues par la convention d'échange s'appliquent à l'échéance de la prolongation du délai (paiement en terrains ou en argent au choix des CFF) ;
3. les CFF renoncent jusqu'au transfert des terrains de Malley-Gare, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2017, à la perception d'un intérêt de 1% sur la valeur des terrains MCBA, tel qu'envisagé initialement par la convention d'échange ;
4. parallèlement et pendant la même période, la VdL renonce à la perception d'un loyer pour les surfaces et objets que les CFF continueront à utiliser conformément à la convention d'échange. Les CFF assument cependant l'entretien usuel et les coûts d'exploitation de ceux-ci à entière décharge de la VdL ;
5. un contrat de prêt à usage gratuit sera conclu entre les CFF et la VdL pour ces objets jusqu'au transfert des terrains de Malley-Gare mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2017. Il sera suivi d'un bail dont les modalités seront négociées entre parties conformément aux dispositions de la convention d'échange. Si les parcelles de Malley-Gare ne devaient pas encore avoir été transférées aux CFF au 31 décembre 2017, la VdL s'acquitterait alors simultanément d'un intérêt de 1% par année sur la valeur des terrains MCBA ;
6. un avenant à la convention d'échange sera signé en même temps que l'acte de cession ferme et définitive des terrains MCBA ;
7. pour le surplus, les autres conditions de la convention d'échange continuent à s'appliquer tant qu'elles ne contiennent rien de contraire à ce qui précède.

Eu égard aux nouvelles conditions négociées ci-dessus, un Avenant à la convention a été établi.

6.3. *Avenant à la convention du 12 octobre 2011*

AVENANT

à la convention du 12 octobre 2011

relative à un échange foncier dans le cadre de la réalisation du futur Musée des Beaux-Arts

Entre

d'une part

Chemins de fer fédéraux suisses CFF, société anonyme de droit public selon la loi fédérale sur les Chemins de fer fédéraux (LCFF) du 20 mars 1998 (IDE : CHE-102.909.703) dont le siège est à 3000 Berne 65, Hilfigerstrasse 1, représentée par CFF Immobilier (•) ci-après dénommée "**les CFF**",

d'autre part

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, représentée par la Municipalité, ci-après dénommée "**La Commune de Lausanne**",

Ensemble "**les Parties**"

Intervient à la présente convention :

L'ETAT DE VAUD représenté par (•)

Il est préalablement exposé ce qui suit :

1. Les Parties et l'Etat de Vaud rappellent la convention sous seing privé (ci-après dénommée "**la Convention**") qu'elles ont conclue le 12 octobre 2011, relative à un échange foncier dans le cadre de la réalisation du futur Musée des Beaux-Arts.
2. La Convention était soumise à la réalisation des conditions suivantes dans un délai échéant définitivement le 31 décembre 2015 (cf. chiffres VII/1/1.1 et VII/1/1.2 de La Convention) :
 - pour Malley C12 : l'obtention d'un PPA définitif et exécutoire pour le site de Malley (zones C11 et C12) selon chiffre III/3.2 de La Convention ;
 - pour les Halles CFF : cumulativement (i) l'obtention d'un PAC définitif et exécutoire pour le MCBA (ii) l'entrée en force du décret de crédit d'ouvrage pour la réalisation du MCBA et (iii) la délivrance du permis de construire pour le MCBA définitif et exécutoire.
3. A ce jour, le PPA pour le site de Malley n'a pas été obtenu, les conditions cumulatives pour les Halles CFF n'ont pas été réunies, et les Parties sont d'avis que ces conditions ne seront pas réalisées d'ici au 31 décembre 2015.
4. Les Parties se sont cependant entendues sur les points suivants :
 - a) les terrains des Halles CFF sont cédés à la Commune de Lausanne de manière ferme et définitive par un acte de vente directe en forme authentique avec transfert des profits et des risques d'ici au 31 décembre 2015 au plus tard ;
 - b) l'échéance telle que fixée au chiffre VIII/2 de La Convention est prorogée au 31 décembre 2018.

Cela exposé, les Parties et l'Etat de Vaud conviennent de ce qui suit :

- I -

Les CFF et la Commune de Lausanne vont conclure un acte de vente avec paiement différé en forme authentique par lequel la propriété des Halles CFF est cédée à la Commune de Lausanne de manière ferme et définitive avec transfert des profits et des risques d'ici au 31 décembre 2015 au plus tard.

- II -

L'exécution de la Convention comme prévu à son chiffre VII ne portera dès lors plus que sur la partie de l'Echange selon chiffre I/2 de la Convention soit la cession aux CFF de Malley C12.

- III -

L'échéance fixée dans la Convention au chiffre VIII/2 est prolongée au 31 décembre 2018. En conséquence le chiffre VIII/2 aura désormais la teneur suivante :

"Échéance :

La présente convention est convenue dès son entrée en vigueur pour une durée échéant le 31 décembre 2018. L'engagement de procéder à la partie de l'Echange foncier en faveur des CFF, à savoir la cession de Malley C12, devient caduc si le PPA des terrains Malley-Gare n'est pas approuvé définitivement au 31 décembre 2018".

- IV -

En conséquence de la décision précédente, le chapitre VII de La Convention est modifié et aura désormais la teneur suivante :

"VII. EXECUTION DE LA CONVENTION

1. Principes (exécution avant le 31 décembre 2018) :

L'exécution de l'Echange foncier, soit le transfert de Malley C12 aux CFF, pourra intervenir aussitôt que la condition suivante aura été réalisée, mais au plus tard le 31 décembre 2018.

1.1. *Pour Malley C12 : l'obtention d'un PPA définitif et exécutoire pour le site de Malley (zones C11 et C12) selon chiffre III/3.2.*

2. Décalage :

L'Echange foncier intervient de manière échelonnée, la cession des Halles CFF à la Commune de Lausanne devant intervenir avant le 31 décembre 2015. Aucun intérêt n'est dû par la Commune de Lausanne aux CFF pour la période entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2017.

Durant la période entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018, la Commune de Lausanne est redevable aux CFF d'un intérêt de retard de 1% l'an calculé sur la valeur immobilière des Halles CFF (selon chiffre II/2) depuis le 1^{er} janvier 2018 jusqu'à la date du transfert de Malley C12 ou du paiement de la valeur des Halles CFF aux CFF.

La Commune de Lausanne renonce également à la perception d'un loyer pour les surfaces et objets que les CFF continueront à utiliser conformément à la Convention. Les CFF en assumeront cependant l'entretien usuel et les coûts d'exploitation à l'entière libération de la Commune de Lausanne.

2.1. Au 31 décembre 2018, le PPA pour le site de Malley n'est pas encore en vigueur :

2.1.1. *Les Halles CFF ont été cédées définitivement à la Commune de Lausanne qui en est devenue propriétaire.*

2.1.2. *La Commune de Lausanne :*

2.1.2.1. *paiera aux CFF la contre-valeur des Halles CFF cédées par les CFF, soit par la cession d'autres terrains à bâtir selon accord entre les Parties, les CFF ayant de manière unilatérale le choix d'accepter ou non le terrain proposé par la commune de Lausanne, soit par un paiement en espèces ;*

2.1.2.2. *indemniser les CFF pour tous les frais externes (mandats) engagés par les CFF en vue de l'élaboration du PPA pour le site de Malley C12.*

2.2. Le PPA pour le site de Malley définitif et exécutoire est obtenu avant le 31 décembre 2018 :

2.2.1. *Malley C12 est cédé aux CFF aux conditions de la Convention dès l'entrée en force du PPA.*

- V -

En dérogation au chapitre VI de la Convention, la poursuite de l'exercice des activités exercées par les CFF dans les locaux situés sur le site des Halles CFF se fera gratuitement mais jusqu'au 31 décembre 2017 au plus tard. A cet effet, les CFF et la Commune de Lausanne concluront un contrat de prêt à usage gratuit. Si l'utilisation par les CFF devait perdurer au-delà du 1^{er} janvier 2018, il ferait l'objet d'un bail entre les parties dont les modalités seront négociées conformément aux dispositions de la Convention.

- VI -

1. Le présent avenant entre en vigueur immédiatement dès sa signature par les Parties et l'Etat de Vaud.
2. Les Parties et l'Etat de Vaud sont conscients que selon les dispositions de l'article 216 CO (Code des obligations), la présente convention serait à passer en la forme authentique. Ils s'engagent à conclure une convention respectant la forme authentique lorsque l'avancement du dossier le permettra.
3. La présente convention est régie par le droit suisse. Le for est fixé à Lausanne.
4. Dans l'hypothèse où des dispositions du présent avenant devraient s'avérer ou devenir invalides, cela n'entacherait aucunement la validité de l'avenant pour le surplus. Les Parties s'engagent à souscrire alors une convention pour remplacer la disposition invalide par une disposition valable dont les conséquences économiques seront aussi semblables que possibles. Il en ira de même dans l'hypothèse d'une lacune du présent avenant.
5. Pour le surplus, la Convention demeure inchangée et reste en vigueur.

Une fois l'avenant à la Convention signé par les parties, un acte de vente de la parcelle du site des halles CFF pourra être instrumenté.

6.4. Acte de vente

DIVISION ET REUNION DE BIENS-FONDS
VENTE AVEC PAIEMENT DIFFERE

Par devant Martin HABS, notaire à Lausanne, -----

----- se présentent : -----

d'une part :

Chemins de fer fédéraux suisses CFF, société anonyme de droit public selon la loi fédérale sur les Chemins de fer fédéraux (LCFF) du 20 mars 1998 (IDE : CHE-102.909.703) dont le siège est à 3000 Berne 65, Hilfikerstrasse 1, représentée par (●), de (●), à (●), qui l'engage valablement en vertu de procuration datée du (●), pièce légalisée dont l'original est annexé au présent acte ; -----

ci-après dénommée « *les CFF* » ou « *la venderesse* » ; -----

d'autre part : -----

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par (●), (● *fonction*), qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes : -----

▪ procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en faveur de (●), en date du (●), produite pour demeurer ci-annexée ; -----

▪ extrait conforme de la décision du Conseil communal de Lausanne du (●) 2015, ratifiant le préavis numéro (●) de la Municipalité et autorisant celle-ci à (●). -----

ci-après dénommée « *l'acheteuse* ». -----

----- **Exposé préalable** : -----

1. Les Chemins de fer fédéraux suisses CFF sont propriétaires des parcelles 5080, 5770 et 5819 de Lausanne ci-après désignées :

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5080
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 71450 08375 82
Surface	49'458 m ² , numérique
Mutation	21.09.2001 007-2001/3850/0 Mensuration 04.07.2012 007-2012/3358/0 Division de bien-fonds, à P. 20653 : 883 m ² , différence due aux arrondis : - 1 m ²
Autre(s) plan(s):	51, 52
No plan:	38
Désignation de la situation	Avenue Louis-Ruchonnet Chemin des Epinettes 2/4/6 Place de la Gare 13/15/16 Rue du Simplon 32/34
Couverture du sol	Bâtiment(s), 13823 m ² Jardin, 2'342 m ² Chemin de fer, 22'781 m ² Accès, place privée, 10'512 m ²

Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, 952 m ² , N° d'assurance: 710
	Bâtiment industriel, 9548 m ² , N° d'assurance: 829a
	Bâtiment industriel, 189 m ² , N° d'assurance: 829b
	Bâtiment industriel, 15 m ² , N° d'assurance: 829c
	Bâtiment industriel, 543 m ² , N° d'assurance: 14125a
	Bâtiment industriel, 227 m ² , N° d'assurance: 14126
	Bâtiment industriel, 814 m ² , N° d'assurance: 15025
	Bâtiment commercial, 105 m ² , N° d'assurance: 10720
	Bâtiment commercial, 533 m ² , N° d'assurance: 16589a
	Bâtiment industriel, N° d'assurance: 14125b
	Surface totale 138 m ² (souterrain)
	Bâtiment industriel, N° d'assurance: 14125c
	Surface totale 37 m ² (souterrain)
	Bâtiment industriel, B342
	Surface totale 363 m ² (souterrain)
	Bâtiment, B343, 46 m ²
	Bâtiment, B344, 7 m ²
	Bâtiment commercial, 844 m ² , N° d'assurance: 16589b
	Surface totale 3'096 m ² (sur plusieurs immeubles)
	bâtiment seulement en partie sur B-F 5080

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Schweizerische Bundesbahnen SBB (Chemins de fer fédéraux suisses 22.01.1999 007-548676 Transfert CFF) (Ferrovie federali svizzere FFS) (Viafieri federalas svizras VFS)
(Swiss federal railways SFR), Bern (IDE : CHE-102.909.703)

Mentions

04.07.2012 007-2012/3359/0

Restriction LATC ID.007-2012/002477

Servitudes

18.11.1891 007-350191	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/007157
18.11.1891 007-350191	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/007157
18.10.1909 007-355417	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/007168
31.01.1911 007-355110	(C) Usage de terrasse ID.007-2001/007158
31.01.1911 007-355111	(C) Voisinage : vues droites ID.007-2001/007159
29.10.1936 007-355137	(C) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2060 ID.007-2001/007160
07.05.1938 007-355141	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/007161
26.04.1985 007-439483	(C) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2084 ID.007-2005/000248
10.09.1987 007-464709	(C) Passage à pied ID.007-2001/007175
28.04.1989 007-482567	(C) Usage Chaufferie ID.007-2001/007176
28.04.1989 007-482568	(D) Usage de places de parc, jusqu'au 19.04.2060 ID.007-2001/007177
14.11.2001 007-2001/4759/0	(C) Passage souterrain à pied et pour véhicules de service ID.007-2002/000535
08.11.2004 007-2004/6047/0	(D) Voisinage : restrictions aux droits de voisinage ID.007-2005/000878
04.07.2012 007-2012/3358/0	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2012/002469
06.11.2012 007-2012/5704/0	(D) Voisinage : restrictions des droits de voisinage ID.007-2013/001786
06.11.2012 007-2012/5704/0	(D) Voisinage : restrictions des droits de voisinage ID.007-2013/001827
27.10.2014 007-2014/5268/0	(C) Passage public à pied, à vélo et autres moyens de mobilité douce ID.007-2015/000339

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

26.04.1985 007-439483	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2005/000264
26.04.1985 007-439483	Modification du droit de préemption légal (DDP de superficie) ID.007-2005/000265
06.11.2012 007-2012/5704/0	Modification du droit de préemption légal (DDP de superficie) ID.007-2013/001778
06.11.2012 007-2012/5704/0	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2013/001779

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilierAucune

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	5770	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 24458 37502 38	
Surface	23'646 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	38	
Désignation de la situation	Chemin de Villard	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 112 m ² Place-jardin, 23'534 m ²	
Bâtiments/Constructions	Garage, 102 m ² , N° d'assurance: 12007 Surface totale 286 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment, B326, 10 m ²	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	RG96

Propriété

Propriété individuelle

Schweizerische Bundesbahnen SBB (Chemins de fer fédéraux suisses 22.01.1999 007-548676 Transfert CFF) (Ferrovie federali svizzere FFS) (Viafieri federalas svizras VFS)
(Swiss federal railways SFR), Bern (IDE : CHE-102.909.703)

MentionsAucune

Servitudes

05.03.1894 007-350000	(C) Canalisation(s) ID.007-2008/004605
11.05.1917 007-355115	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2008/007462

Charges foncièresAucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne		
Tenue du registre foncier	fédérale		
Numéro d'immeuble	5819		
Forme de registre foncier	fédérale		
E-GRID	CH 66768 34517 45		
Surface	1'110 m ² , numérique		
Mutation			
Autre(s) plan(s):			
No plan:	38		
Désignation de la situation	Chemin de Villard 9/11		
Couverture du sol	Bâtiment(s), 295 m ² Place-jardin, 815 m ²		
Bâtiments/Constructions	Habitation, 121 m ² , N° d'assurance: 808 Habitation, 174 m ² , N° d'assurance: 11178		
Mention de la mensuration officielle			
Observation			
Feuillet de dépendance			
Estimation fiscale	1'139'000.00		2006 (17.07.2007)

Propriété

Propriété individuelle

Schweizerische Bundesbahnen SBB (Chemins de fer fédéraux suisses 22.01.1999 007-548676 Transfert CFF) (Ferrovie federali svizzere FFS) (Viafieri federalas svizras VFS)
(Swiss federal railways SFR), Bern (IDE : CHE-102.909.703)

Mentions

Aucune

Servitudes

07.05.1938 007-355141	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/007161
07.05.1938 007-355141	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/007161

28.08.1939 007-355143

(C) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2008/007501

27.10.2014 007-2014/5268/0

(C) Passage public à pied, à vélo et autres moyens de mobilité douce ID.007-2015/000339

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

2. Pour permettre la réalisation d'un nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts (ci-après « *MCBA* ») par le canton de Vaud et d'un Pôle muséal sur le site des anciennes Halles CFF aux locomotives à Lausanne, les parties sont convenues de procéder au fractionnement des parcelles 5770 et 5080 de Lausanne et ensuite à la vente à la Commune de Lausanne des surfaces détachées, toutes réunies avec la parcelle 5819 de Lausanne, dans une nouvelle parcelle 20861 de Lausanne d'une surface totale de 25'805 mètres carrés. L'ensemble des biens immobiliers qui seront acquis par la Commune de Lausanne réunis dans la nouvelle parcelle 20861 de Lausanne, sont dénommés ci-après « *le site des Halles CFF* ».

3. Les parties ont conclu à cet effet une convention en date du 12 octobre 2011 (ci-après « *Convention* ») et un avenant en date du (●) (ci-après « *Avenant* »). Des copies conformes sont annexées au présent acte. -----

4. Les surfaces concernées par ces différentes mutations font l'objet d'un plan et d'un tableau de mutation établis par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, chef du Service de la coordination et du cadastre, à Lausanne, en date du 15 août 2015 et d'une validation technique numéro OIT 132/15/35803 du 8 septembre 2015. Le notaire soussigné a donné connaissance aux comparants du plan et du tableau de mutation précités, lesquels les ont approuvés en apposant leur signature. Un exemplaire dudit plan et du tableau de mutation sont produits à l'appui du présent acte au registre foncier. -----

5. Une Mention : « mutation de projet (abornement différé art. 126 ORF) » sera inscrite au Registre foncier. -----

Cela exposé les comparants conviennent et décident de ce qui suit : -----

----- **I. Nouvelle parcelle 20861 de Lausanne** -----

A. Division et réunion de biens-fonds : -----

1 Les Chemins de fer fédéraux suisses CFF divisent les parcelles 5080 et 5770 de Lausanne en plusieurs biens-fonds et les réunissent immédiatement conformément au plan et tableau de mutation susdésignés, pour former trois nouveaux biens-fonds distincts. -----

2. La Municipalité de Lausanne a approuvé les fractionnements en date du 15 août 2015. -----

B. Désignations des nouvelles parcelles 5770, 5080 et 20861 de Lausanne :

1. Les parcelles 5770 et 5080 de Lausanne après division, ainsi que la nouvelle parcelle 20861 de Lausanne, sont désormais désignées de la manière suivante :-----

===== COMMUNE DE LAUSANNE =====
Parcelle 5770 de Lausanne Chemin de Fontenay ---

Bâtiment B326	10 m ²
Chemin de fer	18'938 m ²
Surface totale -----	18'948 m²

===== COMMUNE DE LAUSANNE =====
Parcelle 5080 de Lausanne Place de la Gare 13/15/16 ---

Chemin des Epinettes 2	
Rue du Simplon 32/34	
Bâtiment public ECA 710	952 m ²
Bâtiment industriel ECA 829a de 9'548 m ² sur plusieurs immeubles	590 m ²
Bâtiment industriel ECA 829c	15 m ²
Bâtiment industriel ECA 14125a	543 m ²
Bâtiment souterrain ECA 14125b de 138 m ²	-
Bâtiment souterrain ECA 14125c de 37 m ²	-
Bâtiment industriel ECA 14126	227 m ²
Bâtiment commercial ECA 16589a	533 m ²
Bâtiment B343	46 m ²
Bâtiment B344	7 m ²
Bâtiment commercial ECA 16589b de 3'096 m ² sur plusieurs immeubles	844 m ²
Couvert ECA 712 de 8'604 m ² (31 m ²) sur plusieurs immeubles	
Chemin de fer	20'551 m ²
Jardin	1'889 m ²
Route, chemin	3'264 m ²
Surface totale -----	29'461 m²

=====

=====	COMMUNE DE LAUSANNE	=====
Parcelle 20861 de Lausanne	Place de la Gare 16 Chemin de Villard 9/11	
	Bâtiment industriel ECA 829a de 9'548 m ² sur plusieurs immeubles	
	Bâtiment industriel ECA 829b -----	8'958 m ²
	Bâtiment industriel ECA 15025 -----	189 m ²
	Bâtiment industriel ECA 10720 -----	814 m ²
	Bâtiment industriel souterrain B342 de 363 m ²	105 m ²
		-
	Habitation ECA 808	121 m ²
	Habitation ECA 11178	174 m ²
	Garage ECA 12007 de 286 m ² sur plusieurs immeubles	102 m ²
	Accès, place privée	57 m ²
	Chemin de fer	6'825 m ²
	Jardin	1'211 m ²
	Route, chemin	7'249 m ²
	Surface totale -----	25'805 m²

C. Report des droits et charges : -----

Le report des droits et charges s'effectue comme suit (selon la proposition de report d'une mention et des servitudes établie par le service de la coordination et du cadastre en date du 13 août 2015) : -----

a) Mention : -----

No ID.007-2012/002477 Restriction LATC :-----

Cette mention est maintenue sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861 laquelle n'est pas concernée. -----

b) Servitudes : -----

No ID.007-2001/007157 Passage à pied et pour tous véhicules :-----

Cette servitude est maintenue comme droit et charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861 qui en est libérée. -----

No ID.007-2001/007158 Usage de terrasse : -----

Cette servitude n'est pas maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état, laquelle en est libérée. Elle est reportée comme charge uniquement sur la nouvelle parcelle 20861.

No ID.007-2001/007159 Voisinage : vues droites :-----

Cette servitude n'est pas maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état, laquelle en est libérée. Elle est reportée comme charge uniquement sur la nouvelle parcelle 20861.-----

No ID.007-2001/007160 Droit distinct et permanent superficie jusqu'au 31.12.2060 :-----

Cette servitude n'est pas maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état, laquelle en est libérée. Elle est reportée comme charge uniquement sur la nouvelle parcelle 20861.

No ID.007-2001/007161 Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations :-----

Cette servitude n'est pas maintenue comme droit sur la parcelle 5080 dans son nouvel état, laquelle en est libérée. Elle est reportée comme droit uniquement sur la nouvelle parcelle 20861 (uniquement pour la zone entourée d'un liseré vert (sans changement).-----

No ID.007-2001/007168 Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations :-----

Cette servitude est maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son tracé.

No ID.007-2001/007175 Passage à pied :-----

Cette servitude est maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son tracé.

No ID.007-2001/007176 Usage chaufferie :-----

Cette servitude est maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son tracé.

No ID.007-2001/007177 Usage de places de parc :-----

Cette servitude est maintenue comme droit sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son tracé.-----

No ID.007-2002/000535 Passage souterrain à pied et pour véhicules de service :-----

Cette servitude est maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son tracé.

No ID.007-2005/000248 Droit distinct et permanent superficie jusqu'au 31.12.2084 :-----

Cette servitude est maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son assiette.-----

No ID.007-2005/000878 Voisinage : restrictions aux droits de voisinage :-----

Cette servitude est maintenue comme droit sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle en est libérée.-----

No ID.007-2012/002469 Passage à pied et pour tous véhicules :-----

Cette servitude est maintenue comme droit sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son tracé.-----

No ID.007-2013/001786 Voisinage : restrictions des droits de voisinage :-----

Cette servitude est maintenue comme droit sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle est également reportée comme droit sur la nouvelle parcelle 20861. Ce report ne constitue pas une aggravation de charges pour le fond-servant.-----

No ID.007-2013/001827 Voisinage : restrictions des droits de voisinage :-----

Cette servitude est maintenue comme droit sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle est également reportée comme droit sur la nouvelle parcelle 20861. Ce report ne constitue pas une aggravation de charges pour le fond-servant.-----

No ID.007-2015/000339 Passage public à pied, à vélo et autres moyens de mobilité douce :-----

Cette servitude n'est pas maintenue comme charge sur la parcelle 5080 dans son nouvel état, cette dernière n'étant plus concernée par son tracé. Elle est reportée comme charge sur la nouvelle parcelle 20861.

No ID.007-2008/007501 Zone/quartier : restriction de bâtir : -----

Elle est reportée comme charge sur la nouvelle parcelle 20861. -----

No ID.007-2008/004605 Canalisation(s) : -----

Cette servitude est maintenue comme charge sur la parcelle 5770 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861, laquelle n'est pas concernée par son tracé.

No ID.007-2008/007462 Canalisation(s) d'égouts :-----

Cette servitude est maintenue comme charge sur la parcelle 5770 dans son nouvel état. Elle est reportée comme charge sur la nouvelle parcelle 20861. -----

c) Charges foncières et annotations : -----

No ID.007-2005/000264 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie : -----

Cette annotation est maintenue sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861. -----

No ID.007-2005/000265 Modification du droit de préemption légal (DDP de superficie) : -----

Cette annotation est maintenue sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle 20861. -----

No ID.007-2013/001778 Modification du droit de préemption légal (DDP de superficie) : -----

Cette annotation n'est pas maintenue sur la parcelle 5080 dans son nouvel état. Elle est reportée sur la nouvelle parcelle 20861. -----

No ID.007-2013/001779 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie : -----

Cette annotation n'est pas maintenue sur la parcelle 5080 dans son nouvel état issu de la division. Elle est reportée sur la nouvelle parcelle 20861. -----

d) Gages immobiliers :-----

Néant. -----

---- **II. Vente** ----

1. Objets -----

1.1. Les CFF vendent à la Commune de Lausanne, qui acquiert la nouvelle parcelle 20861 de Lausanne dans son entier. -----

1.2. Des copies des extraits de la parcelle 5819 de Lausanne, des parcelles 5080 et 5770 de Lausanne dont est issue la nouvelle parcelle 20861 de Lausanne objet de la présente vente, de l'exercice détaillé des mentions, servitudes et annotations intéressant lesdites parcelles avant division sont en possession de l'acheteuse, qui déclare en avoir bonne connaissance. -----

2. Prix de vente-----

2.1. Le prix de vente est fixé conformément aux accords intervenus entre les parties à la somme globale de-----

---- **TRENTE-TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE FRANCS** ----

----- **(CHF 33'360'000.-)**-----

2.2. Ce prix global constitue une créance de CHF 33'360'000.- de la venderesse contre l'acheteuse, dont celle-ci se reconnaît débitrice. Ce montant deviendra exigible le 31 décembre 2018 et

sera payable directement entre les parties. Cette créance portera intérêts au taux de 1% l'an mais seulement à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette créance est garantie à la venderesse par l'inscription d'une hypothèque légale au sens de l'article 837 alinéa 1 chiffre 1 du code civil (CC) constituée au chapitre III ci-après.

2.3. Sous réserve de l'hypothèque légale selon chapitre III ci-dessous, l'immeuble vendu est transféré à l'acheteuse libre de tous gages immobiliers.-----

3. Etat

3.1. L'acheteuse confirme avoir bonne connaissance de l'immeuble vendu qui lui est transféré ce jour, dans son état actuel et qu'elle déclare connaître et accepter sans réserve. Demeurent réservées les dispositions du chapitre III ci-dessous relatives à l'hypothèque légale de la venderesse et les dispositions de la Convention et de l'Avenant.-----

3.2. La venderesse déclare en particulier que l'immeuble vendu susdésigné est transféré à l'acheteuse libre de tout droit d'emption, de préemption et d'usufruit. La venderesse certifie que le droit de préemption légal de l'article 682 alinéa 2 du code civil de chacun des superficiaires (DDP de superficies numéros ID.007-2001/007160 et ID.007-2005/000248 grevant la parcelle 5080 de Lausanne) a été supprimé.-----

3.3. Les CFF remettent ce jour à l'acheteuse distinctement du présent contrat, des copies des conventions réglant diverses situations de voisinage (écoulement des eaux pluviales, des eaux usées, places de parc, mur de soutènement, etc.). Une liste récapitulative desdites conventions, datée de ce jour et signée par les parties, légalisée, est annexée au présent acte.-----

3.4. L'immeuble vendu reste soumis aux restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au Registre foncier.-----

3.5. Les CFF s'engagent à démolir à leurs frais les bâtiments existants sur le site des Halles CFF objet de la présente vente, à l'exception de la halle de 1911 (sous réserve du bâtiment de service construit la même année, lequel peut être démoli). Le déplacement des conduites et des canalisations à l'usage exclusif des Chemins de fer fédéraux suisses CFF sera à leur charge. La démolition des installations ferroviaires sera également à la charge des Chemins de fer fédéraux suisses CFF. Pour les bâtiments et installations qui resteront sur le site après la réalisation du nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts, la répartition des futurs frais de démolition entre la Commune de Lausanne et les CFF se fera sur une base forfaitaire. Ces frais seront assumés par l'acheteuse qui facture aux CFF au jour de la signature du présent acte le montant de CHF (●)¹, à titre de participation forfaitaire, montant payable au 31 janvier 2016. -

3.6. Les CFF exercent actuellement encore des activités dans les bâtiments situés sur le site des Halles CFF. Pour les activités qui s'exercent dans des locaux qui ne seront pas démolis pour la réalisation du MCBA, celles-ci pourront se poursuivre temporairement par les CFF, gratuitement, les CFF assumant toutefois les frais d'entretien usuels et les coûts d'exploitation, sous leur responsabilité et à l'entière libération de la Commune de Lausanne. Cet usage gratuit fera l'objet d'un contrat de prêt à usage distinct conclu séparément entre la Commune de Lausanne et les CFF avec une validité échéant au plus tard au 31 décembre 2017. Pour les locaux que les CFF continueraient d'occuper après cette date, les parties conviendront d'un bail à loyer dont elles négocieront les modalités et les conditions conformément à leurs accords.-----

3.7. Comme prévu dans la Convention, la Commune de Lausanne s'engage à constituer gratuitement toutes servitudes pour garantir aux CFF les passages nécessaires à l'exercice des activités d'exploitation et compatibles avec les projets de développement du site du MCBA. Leur exercice devra se faire de la manière la moins dommageable possible pour les projets de développement du site des Halles CFF et en particulier du futur MCBA et du futur Pôle muséal. De même, les CFF s'engagent à constituer gratuitement toute servitude en faveur de la Commune de Lausanne (hors zone ferroviaire) pour garantir l'exercice des activités muséales du site, étant entendu que l'exercice de ces servitudes devra se faire de la manière la moins dommageable possible pour les biens-fonds CFF.-----

¹ CHF 450'000.- valeur au 31 décembre 2014 indexée à l'IPC au jour de la signature du contrat.

4. Entrée en jouissance / transfert de propriété

4.1. L'entrée en jouissance et la prise de possession de l'immeuble vendu par l'acheteuse, avec transfert des profits et des risques, droits et obligations, sont immédiats. Les dispositions du chapitre II, chiffre 3.6 relatives aux locaux que les CFF continueront d'occuper sont réservées.

4.2. Le transfert de propriété a lieu par l'inscription de la vente au journal du registre foncier.

5. Garantie

5.1. La vente est convenue sans la garantie légale de la venderesse dans les limites de la loi, sous réserve des assurances données par la venderesse dans le présent contrat. La dissimulation frauduleuse par la venderesse des défauts à l'acheteuse est réservée (article 199 du Code des Obligations). Le prix de vente tient compte de cette exclusion de garantie.

5.2. Les parties confirment connaître et accepter la portée des dispositions du présent chapitre.

6. Hypothèques légales

6.1. L'acheteuse a connaissance de l'existence possible d'hypothèques occultes et d'hypothèques légales pouvant encore être inscrites sur l'immeuble vendu après son transfert.

6.2. La venderesse garantit qu'elle a satisfait à toutes obligations à sa charge susceptibles d'être garanties par des hypothèques légales.

6.3. L'acheteuse renonce à toute autre garantie spéciale sur ce point sous réserve de l'hypothèque légale du vendeur (chapitre III ci-après).

7. Polices d'assurances

7.1. L'attention de l'acheteuse est attirée sur les dispositions de l'article 54 de la loi sur le contrat d'assurance (LCA), selon lesquels les droits et obligations de tout contrat d'assurance sont transférés au nouveau propriétaire à la date du transfert de propriété de l'objet assuré pour autant que ce dernier n'en refuse pas le transfert par écrit dans les 30 jours. L'assurance incendie et contre les éléments naturels (ECA), qui est obligatoire dans le Canton de Vaud, fait exception à cette règle.

7.2. La venderesse confirme qu'il n'y aura au jour du transfert de propriété aucun contrat d'assurance privée intéressant l'immeuble vendu transférable à l'acheteuse. Il appartient dès lors à l'acheteuse de conclure tout contrat d'assurance jugé utile par elle (responsabilité civile, dégâts d'eau, notamment) avec effet au jour du transfert de propriété.

8. Pollution

8.1. La venderesse informe l'acheteuse qu'elle n'a pas connaissance de charges de pollution concernant la parcelle 5819 de Lausanne qui n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués et que selon ses connaissances actuelles, ni le terrain, ni l'immeuble lui-même ne sont pollués.

8.2. Les parcelles 5080 et 5770 de Lausanne dont est également issue la parcelle 20861 de Lausanne vendue sont inscrites au cadastre des sites pollués selon extrait du site Géoplanet (consultation à la date du 13 août 2015), dont un exemplaire pour chacune des parcelles 5080 et 5770 de Lausanne, signé par les parties, légalisé est annexé au présent acte. Par conséquent, la présente vente est soumise à autorisation au sens de l'article 32 d bis alinéa 3 de la loi sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. Dans un courriel daté du (●), la Direction générale de l'environnement, a autorisé le transfert immobilier de la parcelle 20861 de Lausanne. Un exemplaire de ce courriel, signé par les parties qui confirment en avoir pris connaissance et l'approuver sans réserve, légalisé, est annexé au présent acte.

8.3. Les CFF s'engagent à financer les frais liés à la dépollution du site des Halles CFF selon les principes suivants :

▪ par la prise en charge des frais effectifs de toute dépollution requise sur le périmètre en fonction du projet du MCBA ;

▪ pour le surplus du site des Halles CFF (hors périmètre du projet du MCBA) la prise en charge des frais de dépollution sera établie sur la base des frais effectifs si les travaux de construction débutent avant le 31 décembre 2023, puis sur une base forfaitaire qui sera définie selon une expertise à réaliser avant le 31 décembre 2023 pour les travaux qui débuteraient après cette date. -----

8.4. Les frais de dépollution pris en charge par la venderesse ne comprennent pas ceux d'une dépollution éventuellement nécessaire pour sortir les biens-fonds du cadastre cantonal des sites pollués. -----

9. Contrôle des installations électriques - radon – amiante -----

9.1. L'attention de l'acheteuse est attirée sur l'ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001 qui prévoit l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété par une personne du métier au sens de l'article 7 de cette ordonnance, sauf si un contrôle est intervenu dans les 5 ans précédant ce transfert. Les frais de cette vérification, ainsi que les éventuels frais de mise en conformité des installations électriques incombent à l'acheteuse. -----

9.2. S'agissant de l'ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, l'acheteuse reconnaît avoir été informée qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée et elle décharge la venderesse de toute responsabilité à cet égard. -----

9.3. L'acheteuse a connaissance du rapport d'expertise concernant les diagnostics que la venderesse a effectués relatifs à la présence d'amiante dans les bâtiments situés sur la parcelle vendue. Ces diagnostics sont connus des parties. -----

10. Baux à loyer -----

10.1 Les parties confirment avoir connaissance des dispositions légales régissant l'aliénation d'objets loués (article 261 CO) ou affermés (article 290 CO). Les baux à loyer d'habitation existants concernant des logements dans les bâtiments ECA numéros 808 et 11'178 passent avec toutes les obligations qui en résultent à l'acheteuse conformément à la loi, avec effet au jour de l'entrée en jouissance. La venderesse transmettra toutes les garanties de loyer effectivement remises par les locataires au moment de l'établissement du décompte acheteuse-venderesse. La venderesse remettra par bordereau distinct à l'acheteuse dans les 60 jours suivant la signature du présent acte, tous les baux à loyer, tous les documents qui leur sont liés, ainsi que l'ensemble des certificats de dépôt relatifs aux garanties locatives. Les certificats de dépôt des garanties locatives seront cédés à l'acheteuse en sa qualité de nouveau propriétaire. Les droits de la venderesse relatifs aux dépôts de garanties des locataires sont transférés à l'acheteuse lors du transfert de propriété. La venderesse s'engage à informer les établissements bancaires et/ou d'assurances de garantie de loyer de la présente vente en vue d'assurer la mise à jour des garanties en faveur de l'acheteuse auprès des banques. La venderesse informera directement les locataires du changement de propriétaire. -----

10.2. Les places de parc du bâtiment numéro ECA 15025 ainsi que les places extérieures (cf. inventaire joint et signé des parties) restent réservées au bénéfice des CFF jusqu'au 31 décembre 2017, ceci à l'exclusion des places 28, 308, 309, 310 et 311 qui pourront faire l'objet d'une résiliation si nécessaire. Si des motifs de sécurité ou d'accessibilité au chantier MCBA l'imposent, elles pourront être déplacées. Pour les places de parc que les CFF continueraient d'occuper après cette date en liaison avec l'occupation des locaux cités au point 3.6 ci-dessus, les parties conviendront d'un bail à loyer dont elles négocieront les modalités et les conditions conformément à leurs accords. -----

Des copies de conventions réglant diverses situations de voisinage (écoulement des eaux pluviales, des eaux usées, places de parc, mur de soutènement, etc.) sont remises ce jour par les CFF à l'acquéreur. Une liste récapitulative, signée par les parties, est jointe au présent acte.

11. Constitution d'une servitude personnelle d'immissions ferroviaires -----

Une servitude personnelle intitulée « restriction aux droits de voisinage / droit d'immissions ferroviaires » est constituée à charge de la parcelle 20861 en faveur des CFF. Elle aura la teneur suivante : -----

Le propriétaire du fonds servant ne peut se prévaloir de toutes immissions de quelque nature que ce soit découlant de l'existence, de l'exploitation de l'entretien et du renouvellement d'installations ferroviaires (bruits, vibrations, trépidations, sons solidiens, inductions électromagnétiques de toutes sortes, courants vagabonds, fumée et gaz d'échappement, etc.). Le propriétaire du fonds servant renonce, à titre obligatoire, pour lui-même et ses locataires ou autres ayant-droits, à exiger des CFF des dommages-intérêts ou une participation aux frais d'aménagement de mesures de protection liées à de telles immissions. Il incombe au propriétaire du fonds servant, à titre obligatoire et à ses frais, de prendre toutes mesures de protection liées à de telles immissions. Il incombe au propriétaire du fonds servant d'assumer lui-même les frais liés à la protection de ses installations électroniques ou électriques. Seules les immissions excessives seront indemnisées. -----

12. Décompte acheteuse- venderesse -----

Un décompte portant sur les profits éventuels et charges courantes, arrêté au 31 décembre 2015, sera établi distinctement entre les parties concernées. -----

13. Impôts / Taxes / Hypothèques légales -----

13.1. La venderesse déclare avoir régulièrement payé toutes les contributions de droit public et tous impôts et taxes relatifs à l'immeuble vendu. -----

13.2. Si, en dépit de ce qui précède, des hypothèques légales devaient être inscrites sur l'immeuble vendu, la venderesse s'oblige à payer les créances concernées ou à fournir des sûretés au sens de l'article 839, alinéa 3 du Code civil, ainsi qu'à faire radier les hypothèques au Registre foncier à ses frais. -----

14. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) -----

Le transfert de droits réels sur des immeubles est exclu du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) conformément à l'article 21 al. 2 chiffre 20 de la loi fédérale du 12 juin 2009 régissant la taxe sur la valeur ajoutée (LTVA). L'acheteuse déclare ne pas opter au sens de l'article 22 al. 1 LTVA. En outre, l'article 38 LTVA ne s'applique pas à la vente objet du présent acte. -----

15. Impôts et frais à charge de l'acheteuse -----

La Commune de Lausanne rappelle qu'elle est exonérée du droit de mutation conformément à l'article 3 lettre a) bis de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD). -----

Tous les frais découlant du présent acte et de son inscription au registre foncier (honoraires de notaire, émoluments du Registre foncier) sont supportés par la Commune de Lausanne. -----

16. Impôts et frais à charge de la venderesse -----

En revanche, l'impôt sur les gains immobiliers ou toute autre charge fiscale frappant la plus-value immobilière est à la charge de la venderesse. -----

Conformément à l'article 237 de la loi sur les impôts directs cantonaux (LD), les parties consentent en mains du notaire soussigné un montant correspondant au cinq pour cent (5%) du prix de vente aux fins de garantir le paiement de l'impôt sur le gain immobilier. La somme de CHF 1'668'000.- a été versée par la venderesse préalablement à la signature du présent acte dans les comptes de l'Etude du notaire soussigné pour y être consigné à cet effet. Ce montant sera versé par le notaire soussigné directement au crédit du compte de contribuable numéro (●) de la venderesse auprès de l'administration cantonale des impôts (ACI).-----

(Les démarches sont en cours par les CFF pour bénéficier d'une exemption de consignation).

----- **III. Hypothèque légale du vendeur** -----

1. Pour garantir les prétentions des CFF envers la Commune de Lausanne en paiement du prix de vente de l'immeuble faisant l'objet de la vente ci-dessus, les comparants constituent une hypothèque légale du vendeur en faveur des CFF. -----

2. Les CFF requièrent ainsi l'inscription d'une hypothèque légale au sens de l'article 837 alinéa 1 chiffre 1 du code civil du capital de -----

--- **TRENTE-TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE FRANCS,** ---

----- **(CHF 33'360'000.-)** -----

montant dont la Commune de Lausanne se reconnaît débitrice. -----

3. Ce gage immobilier grève en premier rang la parcelle 20861 de Lausanne vendue à la Commune de Lausanne et désignée ci-dessus.

----- **IV. Divers** -----

1. Litiges -----

Pour tout litige relatif à l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte, les parties font élection de for à Lausanne. -----

2. Clause salvatrice -----

Dans l'hypothèse où des dispositions du présent contrat devaient s'avérer ou devenir invalides, cela n'entacherait aucunement la validité du contrat pour le surplus. Les parties s'engagent à souscrire alors une convention pour remplacer la disposition invalide par une disposition valable dont les conséquences économiques seront aussi semblables que possibles. Il en ira de même dans l'hypothèse d'une lacune du contrat. -----

3. Communications -----

Les parties conviennent de définir ensemble toutes les informations destinées aux tiers, et en particulier aux médias, relatives à la transaction susvisée et aux autres contrats y afférents. ----

En particulier, elles sont tenues ensemble de déterminer si des communiqués de presse seront publiés et, le cas échéant, de déterminer ensemble le contenu, ainsi que le mode et le genre de la communication. Chaque partie est en droit de publier des détails relatifs à la transaction susvisée pour autant qu'elle remplisse à cet égard une obligation d'information publique. -----

Réquisitions pour le registre foncier : -----

1. Division et réunion de biens-fonds ; -----

2. Epuration des droits et charges ; -----

3. Transfert immobilier ; -----

4. Servitude personnelle : restriction aux droits de voisinage/droit d'immissions ferroviaires ; -----

5. Gage immobilier en premier rang (hypothèque légale du vendeur). -----

----- **DONT ACTE** -----

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

à LAUSANNE, le (●) DEUX MILLE QUINZE. -----

7. Droit distinct et permanent de superficie

Dès la prise de possession du terrain de la Halle aux locomotives par la Ville, un droit distinct et permanent de superficie est accordé à l'Etat de Vaud pour permettre la construction du nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts.

7.1 Conditions principales du DDP

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 du superficiant
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	100 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Redevance	Gratuit.
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 calculé avant la déduction de la pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.
Retour à l'échéance	
	Indemnisation basée sur la valeur vénale des constructions fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

La définition retenue de la valeur vénale est « Prix auquel des terrains peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée ».

7.2 Acte constitutif du DDP

Constitution de droit distinct et permanent de superficie

Par devant _____, notaire à Lausanne, Canton de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, _____, 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 Madame la Préfète a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ____ 2015, _____

ci-après nommée « la superficiante » _____

d'autre part : _____

- au nom de Etat de Vaud, ____, à ____, et ____, à ____, qui engagent valablement dite société par leur signature, _____

ci-après nommé « le superficiaire » _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

———— *I. EXPOSE PREALABLE* ————

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : _____

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20861
Adresse(s) :	Place de la Gare 16 / chemin de Villard 9 et 11
No plan :	38
Autre plan :	51
Surface :	25'805
Genres de nature :	divers

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. _____

L'Etat de Vaud prévoit de construire un nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts sur la parcelle précitée dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.

A cet effet, le superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle 20861 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. _____

Cela exposé, les comparants ès qualité conviennent de ce qui suit : _____

—— II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ——

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 20861 susdésignée, la superficiante constitue en faveur du superficiaire, qui acquière une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 12'277 m² de la parcelle 20861, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20864
Adresse(s) :	Place de la Gare 16
No plan :	51
Autre plan :	-
Surface :	12'277 m ²
Genres de nature :	divers

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.

La superficiante 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 sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la fraction de 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.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de cent (100) 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 quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante 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 100 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante 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 réaliser le nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts sur la fraction de la parcelle 20861 cédée en droit de superficie. Cette réalisation est le résultat d'un concours international d'architecture. Le superficiant a pris une part active à la désignation du projet lauréat et pu ainsi vérifier qu'il respecte les critères de construction que la Commune de Lausanne préconise 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. Le projet lauréat a été optimisé dans ce sens et a obtenu de la Commune de Lausanne une autorisation de construire n°..... du entrée en force le.....

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force du 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, la superficiante 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 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire) ce dernier fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, 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 la superficiante.

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

Valeur du terrain

Le terrain acquis des CFF pour l'implantation d'un Pôle muséal a une valeur de CHF 33'360'000.- pour une surface totale de 25'805 m². La surface attribuée au Musée cantonal des Beaux-Arts étant de 12'277 m², la valeur du terrain est fixée à CHF 15'871'370.-.

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) de la valeur du terrain, soit CHF 793'568.-.

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Exigibilité de la rente

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard six (6) mois après l'entrée du premier occupant; 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 CHF 2'380'704.-. En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante 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 huitante pour cent (80%) 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 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 redevance.

Suspension de l'obligation de payer la redevance

Tant que la superficiante sera l'Etat de Vaud et que le bâtiment servira de Musée cantonal des Beaux-Arts, la redevance ne sera pas perçue (et l'hypothèque légale ne sera pas requise).

Article 7 Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par le superficiaire, de même que le transfert des risques à ces dernières, 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.

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

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Il 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.

La superficiante n'assumera 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 de la superficiante.

Article 9 Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante 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 bail, 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

La superficiante déclare qu'à ce jour, après recherche de localisation sur le site internet de la Direction générale de l'environnement du canton de Vaud, Division Assainissement, que la parcelle figure au cadastre des sites pollués sous la rubrique « Site pollués sous compétence de la Confédération » avec la mention « Investigation technique réalisée. Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement. ».

L'ancien propriétaire (CFF), s'est engagé à financer les frais liés à la dépollution du site des Halles CFF en prenant en charge les frais effectifs de toute dépollution requise sur le périmètre du projet MCBA. Il est précisé que les frais de dépollution pris en charge par les CFF ne comprennent pas ceux d'une dépollution éventuellement nécessaire pour sortir le bien-fonds du cadastre cantonal des sites pollués.

Le superficiante confirme avoir convenu avec les CFF des mesures nécessaires pour que les dispositions du paragraphe précédent soient mises en application et relève ainsi la superficiante de toute obligation à cet égard.

Le superficiante s'engage aussi à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32d de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. En outre, le superficiante s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition.

C. Obligations des superficiantes

Article 11 – Obligations des superficiantes

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, 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 les bâtiments précités, 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 constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservé ;

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'elle 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 temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, 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, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

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

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.

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 de la superficiante :

- 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 de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps. Moyennant un préavis raisonnable, pour veiller au respect du présent acte.

Article 14 - Consultation des documents du superficiaire

Néant

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; elle 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 la superficiante 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (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 à la superficiante 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), la superficiante 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 (779 f), du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle 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 la superficiante au sens de l'article cinq (5), 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 le 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 à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant.

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, la superficiante 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 vénale 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 retenue de la valeur vénale est la suivante : « Prix auquel des terrains peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée ».

L'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'un expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance ;

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 superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage, en particulier avec les CFF pour garantir les passages nécessaires à l'exercice des activités d'exploitation ferroviaire ainsi qu'avec la Commune de Lausanne. Leur exercice devra se faire de la manière la moins dommageable possible pour les projets de développement du site des Halles CFF et en particulier du futur MCBA et du futur Pôle muséal.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

La superficiante se déclare d'ores et déjà d'accord pour attribuer des autorisations d'usage à bien-plaire si nécessaire à l'exploitation du bâtiment.

Article 21 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

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 des superficiaires.

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.

La superficiante 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), 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)

Les représentants du superficiaire certifient que les bâtiments construits ou à construire sur l’emprise du droit de superficie lui serviront d’établissement stable, au sens de la législation fédérale sur l’acquisition d’immeubles par des personnes à l’étranger, et que le terrain grevé ne comporte aucune surface de réserve. Ils certifient en outre que le superficiaire agit en son propre nom et pour son propre compte, à l’exclusion de tout mandat pour une personne à l’étranger.

Article 28 – Frais – 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 les constructions projetées sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

En vue de garantir les droits de mutation cantonal et communal, le superficiaire versera sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (CHF-). *Exonération / à voir avec le notaire mandaté par canton*

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d’un droit de superficie de cent (100) ans en faveur de l’Etat de Vaud avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ;

DONT ACTE,

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

LAUSANNE, le ... deux mille quinze

8. Informations concernant le Pôle muséal

Parallèlement à la première phase du Pôle muséal qui, comme on l’a vu ci-dessus, est essentiellement consacrée au MCBA, la seconde phase a démarré. Elle concerne l’implantation du Musée de design et d’art appliqués contemporains (mudac) et du Musée de l’Elysée sur le site des anciennes Halles CFF ainsi qu’un programme complémentaire.

Pour mémoire, le Grand Conseil a formalisé le lancement de cette phase II le 18 mars 2014 en lui accordant un crédit d’études de CHF 12'900'000.- en même temps qu’étaient votés, à la quasi-unanimité des voix, un crédit de CHF 30'600'000.- pour la construction du Musée cantonal des Beaux-Arts à Lausanne et un montant CHF 400'000.- pour le réaménagement du Palais de Rumine.

Un concours d’architecture a été lancé en janvier 2015 et s’est déroulé selon une procédure sélective en un degré. La première étape, l’appel à candidatures, a vu s’inscrire 149 bureaux d’architecture. Parmi eux, le jury a retenu 21 candidatures présentées par des équipes composées de bureaux établis dans neuf pays.

Dans la deuxième étape du concours de projets, les bureaux sélectionnés ont soumis un projet pour la réalisation de l’ensemble de la phase II du Pôle muséal, c’est-à-dire les bâtiments des deux musées et le programme complémentaire comprenant notamment des espaces communs. Le résultat du concours a été publié début octobre et c’est le projet de l’agence Aires Mateus intitulé « Un musée, deux musées » qui a été primé. Il prévoit de réunir le mudac ainsi que le Musée de l’Elysée dans un même bâtiment.

Le planning d’intention pour la suite du processus situe la construction entre 2017 à 2020 et l’inauguration en 2020, sous réserve du calendrier politique et administratif.

Jusqu'au début de la construction, l'utilisation de la portion de parcelle réservée à la phase II est prévu conformément à la convention passée le 12 octobre 2011 entre la Ville de Lausanne et les CFF, à savoir (article VI.1) que les activités exercées par les CFF dans des locaux qui ne seront pas démolis pour la réalisation du MCBA pourront se poursuivre temporairement sur place.

En l'occurrence, les bâtiments concernés sont le poste des pompiers, deux villas et, par analogie, le terrain. La fin de bail sera discutée une fois précisé le planning de construction en fonction du projet architectural retenu, du calendrier politique et des procédures de mise à l'enquête.

9. Incidences financières

Aucune modification financière n'est intervenue depuis l'acceptation du préavis N° 2011/46 du 5 octobre 2011 par votre Conseil qui prévoyait une subvention de CHF 5'000'000.- pour le musée ainsi qu'un échange foncier basé sur des valeurs de CHF 33'360'000.- pour le terrain des Halles CFF et de CHF 34'400'000.- pour le terrain de Malley dont la valeur serait recalculée au moment de la mise en vigueur du plan partiel d'affectation de Malley Gare.

10. 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° 2015/69 de la Municipalité, du 8 octobre 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'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle 20861 d'une surface de 25'805 m² et d'une valeur de CHF 33'360'000.- aux conditions évoquées dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit de superficie distinct et permanent à l'Etat de Vaud en vue de la construction du Musée cantonal des Beaux-Arts aux conditions évoquées dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

La vice-syndique :
Florence Germond

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin

Annexes : - plan du DDP
- plan de la parcelle