

Pierre-Henri Loup, route de Montheron 51
Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie

Préavis N° 2012/08

Lausanne, le 23 février 2012

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil la prolongation, de trente ans, de la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 15645 en faveur de M. Pierre-Henri Loup, grevant la parcelle n° 15566 sise à la route de Montheron 51, l'échéance dudit droit étant portée du 24 décembre 2019 au 24 décembre 2049.

Cette prolongation entraîne une révision de la redevance annuelle, dont le montant a été ajusté à 5 %, laquelle passe dès lors de Fr. 6'537.-- à Fr. 10'204.--.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. La parcelle n° 15566	2
3.1 Descriptif	2
3.2 Situation légale	2
4. Le droit de superficie en faveur de M. Pierre-Henri Loup	2
4.1 Bref historique	2
4.2 Demande de prolongation de la durée du droit de superficie	3
4.3 Conditions essentielles du droit de superficie	3
5. Modification de l'acte constitutif du droit distinct et permanent de superficie	3
5.1 Conditions essentielles du droit de superficie	4
5.2 Droit distinct et permanent de superficie - Acte modificatif	4
6. Conclusions	11

3. La parcelle n° 15566

3.1 Descriptif

Le descriptif de cette parcelle est le suivant :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
Numéro d'immeuble: 15566
Adresse(s): Route de Montheron 51
Autre(s) plan(s):
No plan: 136
Surface: 2'431m², numérique
Mutation: 16.09.2009 2009/4533/0, Cadastration
Genre(s) de nature: Jardin, 1'497m²
Bâtiment(s): Habitation avec affectation mixte, No ECA 15098, 934m²
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale: Fr. 125'000.00, RG 96
Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

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

Servitudes

24.12.1969 354474 C DDP Superficie au 24.12.2019, ID.2005/003683
En faveur de: Lausanne/15645
29.10.2008 2008/5291/0 C Canalisation(s) d'eaux usées, ID.2008/007984
En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Le droit de superficie n° 15645 grève l'entier de la parcelle.

3.2. Situation légale

La parcelle n° 15566 est régie par le plan partiel d'affectation au lieu dit « La Râpe » à Montheron, n° 655, du 6 mars 1992. Ce plan colloque l'essentiel de la parcelle en « zone réservée à l'industrie et à l'artisanat » ; il a pour but de définir la constructibilité d'une zone artisanale et industrielle déjà en grande partie réalisée.

4. Le droit de superficie en faveur de M. Pierre-Henri Loup

4.1. Bref historique

Lors de sa séance du 22 avril 1969, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à constituer, en faveur de M. Henri Loup, loueur de bateaux, un droit distinct et permanent de superficie, à titre onéreux, « grevant une surface d'environ 2'500 mètres carrés de la parcelle n° 15566, sise au lieu-dit « La Râpe » à Montheron... ».

Ce droit était destiné à l'édification d'une construction métallique à l'usage d'un hangar à bateaux. Il y a lieu de préciser que le superficiaire exploitait une entreprise de location de bateaux à Ouchy et que le bâtiment de Montheron servait également de chantier naval.

M. Henri Loup est décédé en 1974 ; l'hoirie Henri Loup a repris le droit de superficie et l'entreprise de location de bateaux. En 1989, l'hoirie a été dissoute par le rachat des parts de deux membres par M. Pierre-Henri Loup qui a par la suite cessé l'exploitation.

Aujourd'hui, le bâtiment, formé de deux halles, une grande et une petite, est loué à l'entreprise Baugerüstetobler, fabricant d'échafaudages, qui y a installé son dépôt pour la Suisse romande, ainsi qu'à la société La Romande d'Entretien S.A., dont le siège est à Cugy et dont le but est le nettoyage, l'entretien, la désinfection, la désinsectisation, la dératisation et la décontamination. Le loyer payé par les locataires se monte à ce jour à Fr. 39'780.-- par an. En outre, M. Pierre-Henri Loup a aménagé un appartement dans le bâtiment, dans lequel il réside.

4.2 Demande de prolongation de la durée du droit de superficie

M. Pierre-Henri Loup a contracté auprès de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud deux emprunts hypothécaires dont le solde en capital s'élève à environ Fr. 220'000.--. De plus, le superficiaire a sollicité un complément de prêt pour la mise aux normes de sa chaudière et pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Constatant que le droit de superficie qui échoit dans dix ans ne prévoit, dans l'acte constitutif, aucune indemnité lors du retour de la construction, le créancier hypothécaire a signifié au superficiaire qu'il ne pourrait pas entrer en matière sur un complément de crédit et qu'il allait exiger le remboursement, d'ici en 2019, de la totalité de l'emprunt existant ; les exigences pourraient être revues en cas de prolongation de la durée du droit de superficie.

Proche de la retraite avec une pension incomplète et une mise en garantie d'une assurance-vie auprès du créancier, Monsieur Loup ne peut faire face au remboursement demandé dans le délai ci-dessus ; il sollicite dès lors une prolongation de la durée du DDP.

Au vu de la situation, la Municipalité est entrée en matière sur une prolongation de trente ans, avec une révision des conditions du droit de superficie.

4.3. Conditions essentielles du droit de superficie

Comme relevé plus haut, le droit, d'une durée de cinquante ans, viendra à échéance le 24 décembre 2019.

Quant à la redevance, elle est calculée au taux de 4 ½ % l'an de la valeur du terrain estimée Fr. 20.-- le mètre carré. A ce jour, la redevance annuelle s'élève à Fr. 6'567.-- par le jeu des indexations successives, ce qui correspond, au taux ci-dessus, à une valeur de terrain de Fr. 60.-- le mètre carré.

Enfin, à l'échéance du droit, la construction et ses parties intégrantes deviendront propriété de la Commune de Lausanne sans paiement d'aucun prix.

5. Modification de l'acte constitutif du droit distinct et permanent de superficie

Compte tenu de la durée supplémentaire demandée afin d'harmoniser le texte de l'acte constitutif avec ceux des droits actuels, il a été décidé de refondre complètement ce document.

5.1. Conditions essentielles du droit de superficie

Ces conditions sont les suivantes :

Durée : l'échéance au 24 décembre 2019 est reportée au 24 décembre 2049.

Retour anticipé - pour cause d'intérêt public : indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : indemnité fondée sur la valeur de la construction reconnue par la Commune, réduite de :

- 30 % à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté calculée pour le bâtiment et pour l'appartement.

- retour à l'échéance du droit : vu la nature de la construction et la durée du droit, aucune indemnité ne sera versée.

Redevance : la redevance, de 5 %, est portée à Fr. 10'204.-- par an, dès l'inscription de l'acte au Registre foncier ; ce chiffre se fonde sur une incidence foncière de 10 % sur la valeur supputée du bâtiment, de Fr. 350.-- le mètre cube.

5.2. Droit distinct et permanent de superficie - Acte modificatif

Nous reproduisons ci-après le texte du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent :

ACTE MODIFICATIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE A LAUSANNE

comparaissent

d'une part :

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par, domicilié à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le, signée et ci-annexée,

et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi sur les communes, du vingt-huit février 1956 ;

ci-après nommée « le superficiant »,

d'autre part :

Pierre-Henri LOUP, domicilié à Lausanne,

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

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

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 15566
 Adresse(s): Route de Montheron 51
 Autre(s) plan(s):
 No plan: 136
 Surface: 2'431m2, numérique
 Mutation: 16.09.2009 2009/4533/0, Cadastration
 Genre(s) de nature: Jardin, 1'497m2
 Bâtiment(s): Habitation avec affectation mixte, No ECA 15098, 934m2
 Feuille de dépendance:
 Mention mens. officielle:
 Estimation fiscale: Fr. 125'000.00, RG 96
 Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

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

Servitudes

24.12.1969 354474 C DDP Superficie au 24.12.2019, ID.2005/003683
 En faveur de: Lausanne/15645
 29.10.2008 2008/5291/0 C Canalisation(s) d'eaux usées, ID.2008/007984
 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

1.2. M. Pierre-Henri Loup est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 15566 ci-dessous, soit :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 15645
 DDP: 24.12.1969 354474 D DDP Superficie au 24.12.2019, ID.2005/003683
 A la charge de Lausanne/15566
 Adresse(s): Route de Montheron 51
 Autre(s) plan(s):
 No plan: 136
 Surface: 2'431m2, numérique
 Part de surface grevée:
 Mutation: 16.09.2009 2009/4533/0, Cadastration
 Genre(s) de nature: Jardin, 1'497m2
 Bâtiment(s): Habitation avec affectation mixte, No ECA 15098, 934m2
 Feuille de dépendance:
 Mention mens. officielle:
 Estimation fiscale:
 Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
 Loup Pierre-Henri, 25.10.1948 15.04.1975 380251, Succession
 31.08.1989 485749, Partage

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

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

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

Voir registre foncier

1.3. M. Pierre-Henri Loup sollicite de la Commune de Lausanne une prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 15645.

Au vu de cette demande et afin de mettre en conformité les dispositions de l'acte constitutif avec celles figurant dans les autres contrats passés par le superficiant, parties conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Modification du droit distinct et permanent de superficie constitué le 24 décembre 1969 (parcelle N° 15645)

Les conditions du droit distinct et permanent de superficie inscrit sous numéro 354474 (ID. 2005/003683) du Registre foncier, du 24 décembre 1969, à parcelle N° 15566 de Lausanne, immatriculé au Registre foncier sous parcelle N° 15645 de Lausanne, sont annulées et remplacées par les conditions ci-après :

Article 1 - Droit distinct et permanent de superficie

La servitude N° 354 474 (ID. 2005/003683) est immatriculée au Registre foncier sous parcelle N° 15645 de Lausanne, à titre de droit distinct et permanent ; elle grève la parcelle N° 15566.

Article 2 - Durée

La durée du droit de superficie, de cinquante ans, est prolongée de trente ans. L'échéance du droit de superficie est ainsi reportée du 24 décembre 2019 au 24 décembre 2049.

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

Article 3 - Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à maintenir le bâtiment existant dans son affectation actuelle. Il ne pourra être autorisé l'aménagement d'un deuxième logement.

Tous projets de rénovation, de transformation ou d'amélioration du bâtiment et des aménagements extérieurs seront à chaque fois adressés au superficiant, pour accord, indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires auxquels ils sont soumis et de la procédure d'autorisation de construire.

Dans les cas ci-dessus, indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion 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.

Article 4 - Valeur du bâtiment

La valeur du bâtiment a été arrêtée comme il suit :

Halles	Fr. 390'000.--, valeur 31.12.1969
Habitation	Fr. 396'000.--, valeur 31.12.1988

Il est précisé que ces montants incluent le coût du bâtiment et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tous biens ou installations mobiliers.

En cas de travaux ultérieurs autorisés par le superficiaire, notamment de transformations ou d'impenses d'amélioration, le superficiaire fera connaître au superficiaire, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès leur achèvement, le coût desdits travaux, ceci en vue de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire. Il est précisé que les travaux liés à l'entretien courant ne sont pas concernés par cette disposition.

Sont considérées comme parties intégrantes, au sens de l'article six cent quarante-deux 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 éventuels et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiaire et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans la valeur des bâtiments, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 5 - Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie sans l'accord exprès du superficiaire et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- b) entretenir régulièrement et convenablement le bâtiment précité, ses parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;
- c) respecter les critères de développement durable mentionnés à l'article trois ;
- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article huit ci-dessous ;
- e) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- f) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- g) 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 ;
- h) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément à l'article treize ci-après, toute cession 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 fusion ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- i) ne pas constituer sur son propre droit de superficie un droit de superficie à titre secondaire, sous peine de nullité ;
- j) 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.

Article 6 - Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

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

Article 7 - Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre cinq (5), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (779), lettre f, du Code civil suisse.

Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure à la valeur du bâtiment mentionnée au chiffre quatre et aux impenses d'amélioration subséquentes reconnues par le superficiant au sens de l'article précité, à l'exclusion de tout objet et aménagement de nature mobilière et sera diminuée :

- de 30 % à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 2 % (deux pour cent) l'an, calculée comme avant déduction de la pénalité :
 - 2 % sur la valeur des halles, jusqu'en 2019 ;
 - 1 ¾ % sur la valeur de l'appartement, jusqu'en 2049.

La moins-value de vétusté est déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

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

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre la construction et ses parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf (19) ci-après.

Article 8 - Redevance

La redevance, de 5 %, est fixée à Fr. 10'204.-- (dix mille deux cent quatre francs) par année, dès l'inscription du présent acte au Registre foncier ; elle est due semestriellement, les 30 juin et 30 décembre, la première fois pro rata temporis dès la date d'inscription au Registre foncier.

Un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant égale à trois redevances annuelles, soit trente mille six cent douze francs (Fr. 30'612.--).

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, le départ de la première période étant fixé au début du mois suivant l'inscription au Registre foncier.

Article 9 - Entrée en possession

La parcelle objet du droit de superficie a été mise à disposition du superficiaire dans son état au moment de la signature de l'acte du 22 décembre 1969, bien connu du superficiaire.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement ; il n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la présence des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Il est rappelé que le terrain ainsi que le droit de superficie demeurent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain, ainsi que le droit de superficie, restent grevés ou favorisés des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier dont le superficiant et le superficiaire ont connaissance.

Article 10 - Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du présent droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires. Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre (684) du Code civil suisse.

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

Article 11 - Servitudes à constituer

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

Article 12 - Retour de la construction à l'échéance du droit

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

Article 13 - Sites contaminés

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni de la zone où il se situe ; en particulier, la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de démolition et de reconstruction du bâtiment, les frais éventuels liés au traitement des terres et/ou à l'assainissement de la parcelle seront pris en charge conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

Article 14 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible ; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

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

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

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

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf (19) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent.

Article 15 - Droit de contrôle

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

Article 16 - Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions.

Article 17 - Publicité

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

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

Article 18 - Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments sont à la charge du superficiaire.

Article 19 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

Le superficiant et le superficiaire désigneront 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 20 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles deux (2), six (6), sept (7) et douze (12) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 21 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

Article 22 - Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions existantes ou futures sont à la charge de la superficiariaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Article 23 - Autres dispositions

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

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Modification des conditions du droit distinct et permanent de superficie N° 15'645.
2. Annotation : articles deux (durée), six (retour pour cause d'intérêt public), sept (retour anticipé) et douze (retour du droit à l'échéance).
3. Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne, soit trente mille six cent douze francs (Fr. 30'612.--).

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

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2012/08 de la Municipalité, du 23 février 2012;

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

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

décide :

d'autoriser la Municipalité à prolonger jusqu'au 24 décembre 2049 l'échéance du droit distinct et permanent de superficie n° 15645 octroyé à M. Pierre-Henri Loup, grevant la parcelle n° 15566 propriété de la Commune de Lausanne et sise à la route de Montheron 51, conformément au projet d'acte figurant dans le préavis susmentionné.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter