

HOTEL D'ANGLETERRE
Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie
à la société Hôtel d'Angleterre Lausanne SA

Préavis N° 72

Lausanne, le 3 décembre 1998

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité propose d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle n° 5'155, d'une surface de 3'270 m² environ, à la société Hôtel d'Angleterre Lausanne SA et de lui vendre le bâtiment de l'hôtel d'Angleterre, afin qu'elle puisse le rénover et l'exploiter, ainsi que construire, au nord de ce dernier, un bâtiment affecté au logement.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	p. 1
2. Table des matières	p. 1
3. Rappel historique	p. 1
4. Etapes de réhabilitation du périmètre	p. 2
5. Etat du bâtiment	p. 3
6. Pourquoi un droit du superficie	p. 3
7. Sandoz FF Holding SA	p. 4
8. Projet de rénovation et de construction	p. 5
8.1. <i>Hôtel d'Angleterre</i>	p. 5
8.2. <i>Immeuble d'habitation sur le chemin de Beau-Rivage</i>	p. 6
8.3. <i>Aménagement de la cour arrière et accès communs</i>	p. 6
9. Calendrier des opérations	p. 7
10. Droit distinct et permanent de superficie	p. 7
10.1. <i>Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie</i>	p. 7
10.2. <i>Constitution de droit de superficie</i>	p. 8
11. Conclusion	p. 15

3. Rappel historique

Les parcelles nos 5155 et 5154 constituent un ensemble appelé parfois "Ouchy-la-Verte" délimité au nord par le chemin de Beau-Rivage, à l'est par l'avenue des Oscherins, au sud par la place du Port et à l'ouest par l'avenue d'Ouchy. Certains bâtiments de ce quartier, ceux de l'îlot du Vieil-Ouchy notamment, sont parmi les plus anciens de notre ville, puisqu'ils apparaissent déjà sur un plan de Jean-Philippe Rebeur, daté de 1679.

A la fin des années 1950, l'hoirie Mercier, propriétaire d'alors, désirait mettre en valeur ces terrains. Ce projet souleva plusieurs oppositions, dont celle de Monsieur Edouard-Marcel Sandoz qui racheta ces parcelles et les céda à la Ville de Lausanne aux conditions suivantes :

- signature d'une convention liée au plan d'extension de 1962 prévoyant le maintien de l'hôtel d'Angleterre, de l'hôtel de la Résidence et de la pension Florissant;
- démolition du solde des bâtiments et aménagement d'un parc public.

En 1983, l'étude d'un nouveau plan fut décidée par la Municipalité en accord avec les représentants de l'hoirie Sandoz, afin de permettre d'assainir le quartier, de conserver et de rénover certains bâtiments qui ne répondaient plus aux normes en vigueur en matière d'installations hôtelières. Une version de ce projet de plan partiel d'affectation fut soumise le 31 octobre 1986, pour examen préalable, au Département des travaux publics et à la Commission intercommunale d'urbanisme de la région lausannoise (CIURL). L'idée majeure émise lors de cette consultation était d'organiser un concours d'architecture pour l'ensemble du site. Les résultats, proclamés le 7 juin 1989, attribuèrent le premier prix au projet "GAG 11" de l'architecte Nicolas Pham.

Toutefois, constatant l'attachement des Lausannois à l'image actuelle des bâtiments sis dans le périmètre "Ouchy-la-Verte" et la volonté populaire de ne pas en modifier l'aspect général, la Municipalité décidait le 7 novembre 1990 de maintenir le statu quo et de ne pas donner suite au concours précité.

Un processus de rénovation du patrimoine bâti, actuellement toujours en cours, était alors mis en œuvre (voir chapitre 4 ci-après). Le 10 février 1998, votre Conseil adoptait un nouveau plan partiel d'affectation¹ qui conserve l'image actuelle de ce quartier tout en autorisant la construction d'un nouveau bâtiment.

4. Etapes de réhabilitation du périmètre

Fidèle à sa décision du 7 novembre 1990, la Municipalité a mis en œuvre un important programme d'entretien-rénovation des bâtiments qui constituent le périmètre en question :

<u>Année</u>	<u>Immeubles</u>	<u>Préavis</u>	<u>Coût des travaux</u>
1993	Avenue d'Ouchy 67	N° 201 du 16.10.1992 ²	Fr. 1'141'000.--
1995	Avenue d'Ouchy 69-77	N° 291 du 10.12.1993 ³	Fr. 4'050'000.--
1998	Avenue d'Ouchy 79-85/place du Port 1-3	N° 224 du 06.02.1997 ⁴	Fr. 3'818'000.--

Considérant que les trois bâtiments de l'hôtel de la Résidence ont été régulièrement entretenus et qu'ils vont prochainement subir d'importants travaux de rénovation et de restructuration mis en œuvre par la locataire, seuls deux bâtiments devront encore être réhabilités avant de voir l'ensemble du patrimoine bâti de ce quartier entièrement remis à neuf : l'hôtel d'Angleterre d'une part et les bâtiments hôtel du Port/Crêperie d'autre part.

Le premier de ces deux dossiers fait l'objet du présent préavis. Quant au second, un projet de rénovation et reconstruction partielle est actuellement à l'étude et un préavis sera soumis à votre Conseil au printemps prochain, de manière à faire coïncider les deux chantiers (voir chapitre 9 ci-après).

¹ BCC, (10.02.1998) N°3, page 116 et ss

² BCC, 1992, Tome II, page 1046 et ss

³ BCC, 1994, Tome I, page 334 et ss

⁴ BCC, 1997, Tome I, page 451 et ss

Conformément à la communication du 14 octobre 1993⁵ que la Municipalité a adressée à votre Conseil, un compte d'attente de 190'000 francs a été ouvert. A ce jour, ce compte accuse une dépense de 94'375 francs.

5. Etat du bâtiment

Ce bâtiment fut édifié en 1779 par Abraham Fraisse comme "logis d'Ouchy", ainsi que pour l'administrateur du port et le régent. Il représente une valeur patrimoniale indéniable; inscrit à l'inventaire cantonal depuis le 28 octobre 1987, il a obtenu la note 1 au recensement architectural. Selon les dires des responsables de la section des Monuments historiques, cette note est trop généreuse et sera vraisemblablement reconsidérée à la baisse dans les années à venir.

L'établissement est actuellement classé en catégorie deux étoiles. Il comporte 35 chambres pour un total de 55 lits. Le restaurant contient une centaine de places auxquelles il convient d'ajouter les 150 chaises de la célèbre terrasse de l'Angleterre.

Au fil des années, en même temps que son élégance et sa décoration initiale, l'hôtel a perdu de ses étoiles et de son prestige. D'une façon générale, le bâtiment se trouve dans un état de vétusté avancé :

- enveloppe extérieure dégradée (corniches, moulures, tablettes, fenêtres, etc.);
- ferblanterie-couverture à remplacer;
- déficience de l'isolation thermique due notamment au mauvais état des fenêtres;
- couverture de la terrasse en bout de vie;
- isolation phonique entre chambres insuffisante;
- installations de ventilation à reprendre totalement;
- installations sanitaires détériorées;
- installations de cuisine vétustes;
- espaces, locaux et installations situés à l'arrière du bâtiment à restructurer complètement.

En 1993 déjà, les architectes mandatés par la Municipalité pour une analyse de l'immeuble estimaient le coût de sa rénovation à un montant compris entre 7'970'000 francs et 9'960'000 francs en fonction de la variante retenue.

6. Pourquoi un droit de superficie

Compte tenu de la spécificité du bâtiment, de l'importance de l'investissement que la Ville devrait consentir pour sa réhabilitation et de la situation des finances communales, la Municipalité considère que confier la réalisation des travaux nécessaires et l'exploitation de l'établissement à des professionnels de la branche, via la voie du droit de superficie, constitue la meilleure solution. De plus, plusieurs exemples réussis de rénovation de bâtiments à caractère historique par le biais d'un droit de superficie ont été mis en œuvre par le passé. Il s'agit d'une formule maîtrisée qui a fait ses preuves.

Une société spécialisée en gestion hôtelière a été mandatée pour la rédaction d'un rapport complet sur l'hôtel d'Angleterre qui a servi de base à l'élaboration du dossier remis aux intéressés. La recherche d'un superficiaire par voie d'annonce de presse s'est faite dans le courant du printemps dernier. Le choix de la Municipalité s'est alors porté sur la société Sandoz FF Holding SA.

Il faut encore préciser que, le dernier exploitant de l'hôtel d'Angleterre ayant quitté l'établissement au 30 septembre 1998, un accord a été trouvé avec la société Beau-Rivage Palace SA afin qu'elle exploite le

⁵ BCC, 1993, Tome II, page 456 et ss

restaurant durant la période intermédiaire, ceci pour éviter une longue fermeture préjudiciable à l'animation du quartier. A noter que la nouvelle locataire a d'ores et déjà entrepris un rafraîchissement important du restaurant, de sa cuisine et de sa terrasse.

7. Sandoz FF Holding SA

La société Sandoz FF Holding SA, à Pully, détient une grande partie des participations industrielles et immobilières de Sandoz - Fondation de Famille, plus particulièrement les actions Beau-Rivage Palace SA Lausanne-Ouchy. Sandoz - Fondation de Famille est propriétaire de la totalité du capital-actions. Sandoz FF Holding SA a récemment constitué une nouvelle entité, Hôtel d'Angleterre Lausanne SA, chargée de réaliser les transformations de l'hôtel et de construire le nouveau bâtiment à l'arrière.

Au début des années soixante, Edouard Marcel Sandoz avait fait donation à la Ville de Lausanne d'une somme importante pour permettre à celle-ci d'acquérir l'ensemble des terrains réunis dans un périmètre alors baptisé Ouchy-la-Verte; une convention, qui viendra à échéance le 31 décembre 1999, a été signée entre la Ville et Monsieur Sandoz, donnant à celui-ci un droit de regard, voire de veto, sur les futurs développements du site. Tous les droits découlant pour Monsieur Sandoz de cette convention ont été valablement cédés, après sa constitution en 1964, à Sandoz - Fondation de Famille, qui entend aujourd'hui jouer un rôle actif dans la préservation et la mise en valeur d'un des plus beaux quartiers de la ville. Elle est prête pour cela à investir les montants nécessaires pour atteindre ce but.

La Fondation est attachée à la mise en valeur de la ville de Lausanne et au bien-être de ses habitants; elle a eu maintes fois l'occasion de le manifester, en particulier au bénéfice de nombre de ses institutions culturelles, sans compter le développement du Beau-Rivage Palace - et sa restauration en cours, qui lui a valu le Prix ICOMOS de l'hôtel historique de l'année 1999 - qui ont nécessité les très importants investissements déjà consentis.

Hôtel d'Angleterre Lausanne SA confiera au Beau-Rivage la gestion de l'hôtel d'Angleterre. Outre la complémentarité avec les services offerts par la Résidence, la continuation de l'exploitation de l'hôtel d'Angleterre est également assurée par Beau-Rivage jusqu'au début des travaux de transformations, en 1999 vraisemblablement. Le rapprochement la Résidence/Angleterre créera une entité ayant la taille critique permettant un rendement global viable. La programmation des travaux qui doivent avoir lieu dans les deux hôtels (soit leurs quatre bâtiments) en sera par ailleurs grandement facilitée.

Le projet de l'architecte mandaté, dont les solutions architecturales pour la façade sud du bâtiment sont séduisantes, de même que ses idées quant à l'exploitation d'un café à l'ouest et d'un restaurant à l'est, donne à penser qu'il sait créer les conditions d'une véritable animation, supplémentaire, qui aurait lieu à Ouchy, en toutes saisons. La base de la réflexion des responsables de Sandoz FF Holding SA est que l'offre nouvelle représentée par l'hôtel d'Angleterre, déclinée sur un mode moins élitaire mais de qualité, à l'intention d'un nouveau public, s'ajoutera à celle déjà proposée par le Beau-Rivage et la Résidence.

Les premières réflexions et les décisions de principe ont été menées en étroite collaboration avec la section cantonale des Monuments historiques et les différents services communaux concernés.

8. Projet de rénovation et de construction

Le projet de la future superficiaire vise à :

- ° Redonner à l'hôtel d'Angleterre son aspect historique et atteindre le niveau de qualité 4 étoiles.
- ° Valoriser l'ensemble architectural de la place du Port et ses accès.
- ° Aménager le centre de l'îlot en cour et jardins.

- ° Construire un immeuble d'habitation avec parking souterrain de 60 places maximum.

8.1. Hôtel d'Angleterre

Hôtel : rénovation pour atteindre un niveau de qualité 4 étoiles.

Interventions :

- Rénovation lourde mais en respectant les traces historiques, maintien des planchers et murs porteurs.
- Remise en valeur de la façade principale, création d'un joint vitré entre la façade et la toiture de la terrasse.
- Réorganisation de la cour arrière en liaison avec le garage souterrain au nord de la parcelle et le nouvel accès véhicules depuis l'avenue d'Ouchy.
- Création d'une annexe semi-enterrée pour aménager la nouvelle cuisine.
- La décoration fera ressortir l'ambiance de la demeure historique. Aménagement de chambres à thème.
- Le crépis de façade et les matériaux de la toiture retrouveront leurs textures actuelles.

L'hôtel comprendra 22 chambres, des locaux de service, une réception, un bureau et un salon au premier étage, un restaurant et un café au rez-de-chaussée avec une nouvelle cuisine en annexe. Il est prévu de créer un passage couvert pour rejoindre une réception commune dans l'annexe à l'est du bâtiment principal.

Café-restaurant : ambiance "serre-jardin" avec intégration spatiale du café-restaurant.

Le café-restaurant aura un caractère spécifique, une ambiance "serre-jardin" au bord de l'eau et sera exploitable toute l'année avec une carte peu sophistiquée mais des produits de qualité.

Interventions :

- Création d'une serre avec vitres totalement amovibles (éviter l'aspect d'une cage de verre désagréable, souvent surchauffée et bruyante, par une riche plantation et un plafond structuré diffusant une lumière tamisée).
- Gradation de la lumière par une couverture différenciée.
- Utilisation de la serre en hiver.
- Désenclavement de la partie café-restaurant en intégrant la luminosité et l'ambiance de la serre.
- Terrasse arborisée en relation avec le futur aménagement de la place du Port.

Une place de stationnement commune pour les livreurs des hôtels d'Angleterre et du Port est prévue en limite des deux bâtiments et comprendra une plate-forme élévatrice.

8.2. Immeuble d'habitation sur le chemin de Beau-Rivage

Au nord de la parcelle du droit distinct et permanent de superficie, sur le chemin de Beau-Rivage, est projetée la construction d'un immeuble d'habitation dans le gabarit autorisé par le plan partiel d'affectation récemment voté par votre Conseil.

Cet immeuble aura trois étages sur rez-de-chaussée avec attique et comprendra neuf appartements. Ils seront distribués par une cage d'escalier centrale avec un éclairage zénithal et arborisée en harmonie avec la végétation extérieure. Un soin tout particulier sera apporté au traitement des façades.

Les matériaux seront les suivants :

Murs des façades : crépi couleur beige
 Toiture : couverture et ferblanterie en zinc.

Distribution des appartements :

Rez-inférieur : 2 x 4 pièces
 Rez-supérieur : 2 x 4 pièces avec hall d'entrée
 1er étage : 2 x 5 pièces
 2ème étage : 2 x 6 pièces en duplex
 Attique : 1 x 5 pièces.

8.3. Aménagement de la cour arrière et accès communs

L'aménagement de la cour arrière est caractérisée par la création d'un îlot de verdure avec plantation de plusieurs arbres majeurs et création de chemins pavés.

Ces chemins seront utilisés occasionnellement par des véhicules en provenance de la réception commune des hôtels de la Résidence et d'Angleterre pour rejoindre le parking souterrain. Cet accès sera limité aux hôtes qui accompliront leurs opérations d'enregistrement et contrôlé par une borne.

L'accès principal se fera par le chemin débouchant sur l'avenue d'Ouchy. Le service de la circulation a établi un plan d'aménagement de cette entrée figurée sur le plan de situation annexé.

Un parking souterrain de 60 places maximum sera construit dans le socle du nouveau bâtiment. Son entrée se situera au centre de l'îlot. Ce parking pourra être utilisé par les clients des hôtels d'Angleterre, de la Résidence et du Port ainsi que par les locataires des immeubles constituant le périmètre.

Les places de stationnement pour l'ensemble du secteur se présenteront comme suit :

Pour l'hôtel d'Angleterre, l'hôtel de la Résidence et l'immeuble d'habitation	:	7 places extérieures 43 places dans le parking souterrain
Pour les autres utilisateurs du secteur (immeubles propriétés communales)	:	13 places extérieures 17 places dans le parking souterrain.

9. Calendrier des opérations

Le projet présenté ci-dessus a fait l'objet d'une mise à l'enquête devant aboutir à la délivrance d'un permis de construire. Le chantier ne s'ouvrira qu'en octobre 1999, afin d'éviter les nuisances durant la belle saison à Ouchy. La fin des travaux est prévue pour le début de l'été 2000.

D'autre part, afin de satisfaire la même volonté de limitation des perturbations dans le quartier, la Municipalité souhaite mener la rénovation de l'hôtel du Port et de la Crêperie en parallèle avec celle de l'hôtel d'Angleterre. Une demande de crédit d'ouvrage sera soumise à votre Conseil par voie de préavis durant le printemps prochain.

10. Droit distinct et permanent de superficie

Le droit distinct et permanent de superficie qui sera octroyé à la société Hôtel d'Angleterre Lausanne SA couvre une surface de 3'270 m² environ, dont 226 m² empiètent sur le domaine public qui fera l'objet d'une cadastration au domaine privé de la Commune.

10.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions peuvent être résumées comme il suit :

Durée

La durée du droit est de quatre-vingt ans, ce qui est justifié par l'ampleur de la rénovation et de la construction, ainsi que par la nature des bâtiments et leur affectation.

Redevance

La société Hôtel d'Angleterre Lausanne SA versera annuellement à la Commune une redevance calculée au taux de 5 % de la valeur du terrain fixée à fr. 2'992'000.--. Cette redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

En outre, une hypothèque légale d'un montant égal à trois annuités sera inscrite afin de garantir le paiement de la redevance.

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

Si la Commune exerce ce droit, elle devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des bâtiments et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par un Tribunal arbitral; elle ne sera cependant pas supérieure aux montants cumulés :

- du prix d'achat de l'hôtel d'Angleterre et de ses annexes;
- du coût des travaux autorisés et reconnus par la Commune;
- du coût de construction du bâtiment situé au nord de l'hôtel d'Angleterre;

Ces montants étant diminués :

- de vingt pour cent à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de deux pour cent par an, calculée sur les montants cumulés ci-dessus avant déduction de la pénalité.

Retour des constructions à l'échéance du droit

Si le droit de superficie n'est pas renouvelé à son échéance, la Commune deviendra propriétaire des bâtiments édifiés sur l'immeuble grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, la Commune versera à la superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, l'expert sera désigné par un Tribunal arbitral. Il y a lieu de préciser que l'indemnité ne portera que sur la valeur des bâtiments et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

10.2. Constitution de droit de superficie

Devant, notaire à Lausanne pour le district de ce nom,

comparaissent :

D'une part : la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par son Conseiller municipal, Directeur des finances, Monsieur Francis Thévoz, 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;
- autorisation délivrée par Monsieur le Préfet du district de Lausanne, le, pièce signée qui demeurera ci-annexée;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le

ci-après nommée "la propriétaire".

D'autre part : HOTEL D'ANGLETERRE LAUSANNE SA

ci-après nommée "la superficière".

Les comparants exposent préliminairement que la Commune de Lausanne est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier :

Feuillet	Plan	COMMUNE DE LAUSANNE
5155	151	Place du Port 5, 7, 9, 11, 15 – Avenue d'Ouchy 67, 69, 71, 73, 75 – Chemin de Beau-Rivage 23

.....

A. Annotations

.....

B. Servitudes

.....

C. Gages immobiliers

.....

Note : L'immeuble susdésigné demeure assujéti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux et le code rural.

La candidature de la superficière a été retenue par la Municipalité de Lausanne pour reprendre l'exploitation de l'Hôtel d'Angleterre. A cet effet, la superficière deviendra propriétaire du bâtiment existant (A.i. 6768) et de son annexe (A.i. 6783) et construira, au nord, un bâtiment conforme à l'affectation prévue par le plan partiel d'affectation n° 694. Cet ensemble de constructions sera exploité par la superficière pour son propre compte. Désireuse de conserver la propriété du terrain, la propriétaire déclare accorder à la superficière un droit distinct et permanent de superficie grevant 3'270 m² environ de la parcelle n° 5'155.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

1. Constitution de servitude de superficie

La commune de Lausanne constitue en faveur de Hôtel d'Angleterre Lausanne SA, qui accepte, un droit de superficie au sens des articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève 3'270 m² environ de la parcelle n° 5'155 susdésignée, selon un plan spécial et un tableau de mutation établi le par le géomètre officiel, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui du présent acte.

2. Cession des bâtiments

La propriété des bâtiments n° 6786 et 6783 d'assurance est transférée à la superficière pour la durée de la servitude de superficie, moyennant le versement d'un montant de

quatre cent mille francs
(fr. 400'000.--)

montant qui est payé ce jour par chèque tiré sur

Quittance du paiement est ici donnée, sous réserve de bon encaissement.

Les bâtiments ci-dessus sont vendus dans leur état actuel, que la superficière déclare bien connaître et pour lesquels elle ne formule aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libres de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement.

3. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, alinéa trois, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, le présent droit de superficie sera inscrit au Registre foncier comme immeuble, à titre de droit distinct et permanent.

4. Durée

Ce droit de superficie est constitué pour une durée de huitante ans dès ce jour.

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

5. Constructions autorisées

La superficière s'engage à maintenir et à rénover l'Hôtel d'Angleterre (A.i. 6786) et l'annexe est (A.i. 6783), à l'exception de l'annexe nord (A.i. 6786) qui peut être démolie, selon les lois et règlements en vigueur, ainsi qu'à construire un bâtiment au nord, le tout conformément au permis de construire délivré le

Les travaux de rénovation et de construction devront commencer dans le délai d'un an dès la date d'immatriculation du droit de superficie au Registre foncier et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable, la propriétaire pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds objet du droit de superficie, la superficière s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

La Municipalité de la commune de Lausanne peut autoriser d'autres constructions pour autant que ces dernières respectent l'esprit du présent droit de superficie, les lois et les règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette dudit droit. De plus, tout projet de modification ou d'amélioration de bâtiment sera préalablement soumis à l'accord de la propriétaire, indépendamment de la procédure éventuelle de la mise à l'enquête publique. Il est en outre précisé que le bâtiment de l'hôtel d'Angleterre figure au recensement architectural avec la note 1 et que toute intervention sur ledit bâtiment est soumise à l'accord de la section des Monuments historiques de l'Etat de Vaud.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier.

6. Coût de rénovation et impenses d'améliorations

En vue de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficière, il sera tenu compte :

- de la valeur des bâtiments lors de la signature du présent acte, soit quatre cent mille francs (fr. 400'000.--), montant correspondant au prix de cession fixé à l'article deux ci-dessus;
- du coût des travaux autorisés et reconnus par la propriétaire et réalisés dès ce jour dans les bâtiments précités, ce coût devant être reconnu et admis par la propriétaire;
- du coût de construction du bâtiment sis au nord de l'Hôtel d'Angleterre et prévu par le plan partiel d'affectation N° 694, adopté par le Conseil communal le 10 février 1998, ratifié par le Département cantonal des infrastructures le 20 avril 1998 et qui fait l'objet du permis de construire délivré le, ce coût devant être reconnu et admis par la propriétaire.

Dans ce but, la superficière fera connaître à la propriétaire, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès leur achèvement, le coût réel des travaux de construction, de rénovation et de transformations des bâtiments et de leurs parties intégrantes, ainsi que celui des impenses d'amélioration effectuées.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux, deuxième alinéa, du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux bâtiments et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que ces bâtiments soient détériorés ou altérés.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour les bâtiments, à l'exclusion des frais d'entretien.

7. Obligations du superficière

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie, sans l'autorisation de la propriétaire;
- b) entretenir convenablement les bâtiments précités, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) ne pas interrompre durablement l'exploitation de l'hôtel et des bâtiments annexes, cas de force majeure réservés;
- d) établir et maintenir son siège social sur le territoire de la commune de Lausanne;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article douze ci-dessous;
- f) soumettre à l'approbation préalable de la propriétaire, conformément à l'article onze ci-dessous, 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, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficière ainsi que toute location de la

totalité totale ou d'une part importante du fonds par la superficiaire ou toute sous-location ou d'une part importante par le locataire;

- g) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

8. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

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

9. Retour anticipé des constructions en cas de violations de ses obligations par la superficiaire

En cas de violations graves ou réitérées, par la superficiaire, des obligations assumées par elle en vertu de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre sept, la propriétaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que le retour des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.

Si la propriétaire exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des bâtiments et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit ci-après; elle ne sera cependant pas supérieure aux montants cumulés :

- du prix d'achat des bâtiments arrêté au chiffre deux du présent acte;
- du coût des travaux autorisés et reconnus par la propriétaire au sens de l'article 6;
- du coût de construction du bâtiment mentionné au chiffre 6 précité,

ces montants étant diminués :

- de vingt pour cent (20 %) à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de deux pour cent (2 %) par an, calculée sur les montants cumulés ci-dessus avant déduction de la pénalité.

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

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

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

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

10. Retour des constructions à l'échéance du droit

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

En contrepartie, la propriétaire versera à la superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, l'expert sera désigné par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit ci-après, compétent pour tout litige relatif au présent acte.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur des bâtiments et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

11. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le présent droit de superficie est cessible ou transmissible, par acte juridique ou par succession; 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.

La location est assimilée à une cession.

La propriétaire devra être informée par acte écrit de toute cession ou de tout transfert économique projeté par la 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 ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire ou par tout propriétaire économique du droit de superficie.

Si la propriétaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit 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 propriétaire avant que les contractants le signent.

12. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur la valeur du terrain fixée à deux millions neuf cent nonante-deux mille francs (fr. 2'992'000.--).

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis; un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) sera dû par la superficiaire dès l'échéance.

La redevance sera due dès la mise en exploitation des bâtiments, mais au plus tard deux ans après l'immatriculation du présent droit au Registre foncier; elle sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé à la date d'immatriculation du présent droit au Registre foncier.

La superficiaire donne d'ores et déjà son consentement à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la propriétaire, d'un montant égal à trois annuités, soit quatre cent quarante-huit mille huit cents francs (fr. 448'800.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

13. Entrée en possession

La superficiaire entre ce jour en possession du terrain grevé et des bâtiments qui y sont édifiés.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire.

Le propriétaire n'assume aucune garantie quant à la nature du sol.

14. Responsabilité du propriétaire

La superficiaire assumera seule toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit public incombant à la propriétaire en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations de droit privé et les responsabilités de droit public découlant pour elle des bâtiments objet du présent droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent septante-neuf du Code civil suisse.

15. Droit de contrôle

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

16. Contributions diverses

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

17. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre la propriétaire et la superficiaire seront réglés par voie de conventions.

18. Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

19. Inscription de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres quatre, huit, neuf et dix feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

20. Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

21. Autres dispositions

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

22. Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais de géomètre, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie d'une durée de huitante ans.
2. Immatriculation comme droit distinct et permanent.
3. Hypothèque légale.
4. Annotation : clauses mentionnées aux articles 4, 8, 9 et 10.

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

11. Conclusion

L'opération qui vous est proposée permettra de revaloriser l'équipement hôtelier d'Ouchy, tout en préservant un patrimoine auquel les Lausannois sont attachés. C'est pourquoi, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 72 de la Municipalité, du 3 décembre 1998;

ouï 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 constituer en faveur de la Société Hôtel d'Angleterre Lausanne SA un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 3'270 m² environ de la parcelle n° 5'155 sise à la place du Port, aux conditions figurant dans le préavis N° 72 de la Municipalité, du 3 décembre 1998.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche