

**Droit distinct et permanent de superficie
en faveur de NAGRAVISION SA
Prolongation de la durée**

Préavis N° 125

Lausanne, le 6 janvier 2000

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de prolonger de cinquante ans, soit jusqu'au 3 novembre 2097, la durée du droit distinct et permanent de superficie en faveur de NAGRAVISION SA.

De GBM MECANIC SA à KUDELSKI SA

En date du 9 juin 1987¹, le Conseil communal a accordé à GBM MECANIC SA un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 14.028 située au chemin de la Chapelle 4-6 à Vernand. Au Registre foncier, le droit porte le numéro 14.054. Il s'agit d'une parcelle de 6.534 m² dont 3.642 m² sont bâtis, le solde, 2.892 m², étant en place-jardin. Le bâtiment est une halle industrielle de 25.560 m³ qui comporte trois niveaux répartis comme il suit :

- rez-de-chaussée : atelier, bureaux, réception et garage
- 1^{er} étage : bureaux
- 2^{ème} étage : appartement du concierge et bureaux

L'acte constitutif du droit a été signé le 27 octobre 1987 et inscrit au Registre foncier le 3 novembre de la même année.

La faillite de GBM MECANIC SA a été prononcée le 14 novembre 1996, avec un passif de 10 millions de francs environ. Relevons que les redevances dues à la Commune s'élevaient à fr. 150.504,10, intérêts et frais compris, dont fr. 90.169,20 ont pu être encaissés.

Créancier hypothécaire principal, le Crédit Suisse s'est porté acquéreur du bâtiment lors de la vente aux enchères de ce dernier, le 3 juin 1998; il l'a ensuite revendu à KUDELSKI SA, l'acte étant inscrit au Registre foncier à la date du 24 décembre 1998.

¹ BCC, 1987, Tome I, page 798 et ss

De KUDELSKI SA à NAGRAVISION SA

KUDELSKI SA a été créée en 1951 par M. Stefan Kudelski, père de M. André Kudelski l'actuel président du conseil d'administration et administrateur délégué.

Après avoir été active durant 40 ans dans la conception et la production d'enregistreurs sur bande magnétique, KUDELSKI SA occupe depuis le début des années 1990 une position de leader dans la technologie de l'information, étant un des principaux acteurs de la télévision à péage en Europe comme sur le continent américain.

Son département de télévision à péage se composait en 1989, à sa création, de 5 personnes. Il compte aujourd'hui plus de 120 personnes (dont 37 engagées en 1998) sur un effectif total du Groupe de 170 personnes au 31 décembre 1998.

L'entreprise se trouve ainsi à l'étroit dans les locaux qu'elle occupe à la route de Genève 22, à Cheseaux-sur-Lausanne, et pour faire face à sa croissance, elle a saisi l'occasion d'acquérir, en fin d'année 1998, l'ancien bâtiment GBM MECANIC SA.

Les aménagements prévus dans ce bâtiment ont pour objectif de regrouper en un même site la production, le montage et l'intégration des différents produits de la société. La réalisation de ces aménagements devrait être terminée à la fin du premier semestre 1999.

Dans le cadre de son développement, KUDELSKI SA, devenue une pure société holding, a constitué une filiale, à savoir NAGRAVISION SA, qui regroupe toutes les activités du groupe, à laquelle elle a fait apport de tous les actifs et passifs d'exploitation, y compris les biens immobiliers. Parmi ceux-ci figure le droit distinct et permanent n° 14.054.

Prolongation de la durée du droit de superficie

L'article 3 de l'acte constitutif du droit dispose que ce dernier est accordé pour une durée de soixante ans dès la date d'inscription au Registre foncier; l'échéance est donc fixée au 3 novembre 2047.

Désireuse de procéder à des investissements nouveaux dans le bâtiment acquis, KUDELSKI SA a demandé que le droit de superficie soit prolongé de cinquante ans dès l'échéance du 3 novembre 2047, soit jusqu'au 3 novembre 2097. Ainsi, compte tenu de la durée du droit restant à courir, soit quarante-huit ans, la durée totale de celui-ci serait de nonante-huit ans.

Cette prolongation étant de nature à faciliter le développement de l'entreprise, la Municipalité a décidé de l'accorder, sous réserve de la décision de votre Conseil, puisqu'il s'agit d'une modification d'une des conditions essentielles du droit de superficie. Il y a lieu également de signaler que l'installation d'une partie des activités de NAGRAVISION SA à Lausanne créera un for fiscal en faveur de notre Commune. Enfin, nous relevons que le superficiaire souhaitait acquérir la parcelle n° 14.028. Fidèle à sa politique en matière d'aliénation des terrains communaux, la Municipalité a refusé d'entrer en matière sur la demande exprimée par l'entreprise précitée.

Les autres conditions du droit distinct et permanent de superficie

La Municipalité n'entend pas modifier les autres conditions du droit de superficie.

Il est cependant rappelé que la redevance de superficie, calculée initialement à 5 % de la valeur du terrain fixée à fr. 120,-- le mètre carré, se monte actuellement, après indexation, à fr. 50.360,-- par année.

La Municipalité a accepté la proposition de NAGRAVISION SA de s'acquitter de la redevance en un versement unique de fr. 999.000,--, valeur 1^{er} janvier 2000, en lieu et place des versements annuels pour la période du 01.01.2000 au 03.11.2097.

Conclusion

La prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie dont NAGRAVISION SA est le titulaire permettra à cette entreprise de consentir aux investissements nécessaires dans le bâtiment qu'elle vient d'acquérir, ce qui sera de nature à faciliter son développement.

Dès lors, la Municipalité vous propose, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 125 de la Municipalité, du 6 janvier 2000;

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 prolonger jusqu'au 3 novembre 2097 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 14.054 grevant la parcelle n° 14.028, établi en faveur de NAGRAVISION SA.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche