Practice de golf à la Moille Grise
Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie
sur la parcelle n° 15.329, en faveur de Golf de Pra Roman SA

Préavis N° 164

Lausanne, le 27 juillet 2000

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'autorisation d'octroyer sur 52.000 m² environ de la parcelle n° 15.329, un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Golf de Pra Roman SA, en vue de la création d'un practice de golf au lieu-dit La Moille Grise.

2. Situation de la parcelle n° 15.329

Notre Commune est propriétaire de la parcelle susmentionnée, d'une surface de 52.659 m², située au lieu-dit La Moille Grise, entre la route de Berne, au nord, et le centre sportif de Pra Roman SA au sud.

Ce terrain est colloqué en zone de sports, de loisirs et d'hébergement par le plan d'extension n° 599 relatif aux régions périphériques et foraines de Lausanne; le règlement du plan précise notamment ce qui suit à ce sujet :

- «34. *Dans cette zone peuvent être réalisées des constructions de plein air peu importantes, des équipements sportifs et de loisirs avec leurs dépendances (buvettes, vestiaires, etc.) et des aménagements d'utilité publique.*
- 35. *Des constructions publiques ou privées plus importantes (hôtel, motel, restaurant, constructions sportives, etc.) ne pourront être admises que sur la base de plans spéciaux (plans de quartier, plans d'extension partiels).»*

La parcelle n° 15.329 est actuellement louée à M. Philippe Baud, de Corcelles-le-Jorat. Le dédommagement dû au fermier a fait l'objet d'un accord entre celui-ci et Golf de Pra Roman SA.

3. Création d'un practice de golf

3.1 Historique

Dans le but de permettre la pratique du golf par un très large public, la Municipalité a chargé le Service des affaires sportives d'étudier la possibilité de créer un practice. Il convient de préciser qu'un practice est une zone d'entraînement et de formation de 50 à 150 m. de large sur 250 à 300 m. de long, où les joueurs et élèves ne font que "swinguer" des balles distribuées par un automate à prépaiement. La mise en place d'un practice ne nécessite qu'une infrastructure légère. Cette volonté municipale d'ouverture de ce sport vers le grand public a été confirmée par le rapport-préavis N° 28 du 20 mai 1994 "Avenir du golf à Lausanne - Réponse à la motion Jean Meylan - Constitution d'un nouveau droit distinct et permanent de superficie"¹ adopté par le Conseil communal en sa séance du 4 octobre 1994.

C'est ainsi que donnant suite à un projet établi par un groupe de promoteurs, la Municipalité est entrée en matière sur la mise à disposition de 52.000 m² environ de la parcelle n° 15.329.

3.2 Le superficiaire

Afin de réaliser leur projet, les promoteurs ont constitué le 19 novembre 1999 une société dénommée Golf de Pra Roman SA, au capital de fr. 100.000,-- réparti entre six actionnaires.

3.3 Le projet

Le principe du practice de golf est l'utilisation de la topographie du site pour un centre d'entraînement et d'enseignement.

Le parcours prévu aura donc une double vocation : permettre aux golfeurs confirmés de s'entraîner et aux non-golfeurs de découvrir le jeu du golf et ses règles en se contentant, pour commencer, de tester leur jeu sur le parcours de trois trous avant de se lancer sur un vrai parcours de dix-huit trous.

Le projet se présente ainsi :

- création d'un practice ou driving-Range (zone d'entraînement) de 250 m. x 90 m., une zone de pitching (obstacle de sable) et un putting green (zone d'arrivée ou se trouve le drapeau) d'environ 1.000 m²;
- aménagement d'un parcours de trois trous, le premier de 230 m., le second de 140 m. et le troisième de 200 m.;
- construction d'un couvert avec une structure en bois pour le practice;
- aménagement d'un local d'accueil, d'un bureau de réception et de locaux d'entretien.

En outre, Golf de Pra Roman SA a trouvé un accord avec Pra Roman SA, propriétaire du centre de sport et de détente au sud de la parcelle n° 15.329, pour l'utilisation des installations dudit centre (vestiaires hommes et femmes, club-house et autres installations telle que la piscine), ainsi que pour l'usage du parking existant, de 60 places environ.

L'accès au practice se fera donc par le centre de Pra Roman et non directement depuis la route de Berne.

Ainsi, la création du practice n'entraînerait pas la construction d'infrastructures importantes.

¹ BCC N° 16, Tome II, 1994, p. 632 à 660

3.4 *L'investissement et le fonctionnement*

Golf de Pra Roman SA a prévu un investissement de l'ordre de fr. 700'000.- pour l'aménagement du practice, du parcours et des locaux.

Quant au budget d'exploitation, il devrait être équilibré dès la deuxième année d'exploitation. L'ouverture est prévue pendant neuf mois, quatre mois de 09 h. 00 à 21 h. 00 et les autres mois de 09 h. 00 à 19 h. 00. De plus, quatre postes de travail seront créés.

Quant aux tarifs pratiqués, ils s'appliqueront aux entrées journalières, aux abonnements hebdomadaires, mensuels ou annuels, ainsi qu'aux stages et aux leçons.

C'est dire que l'exploitation des installations aura un caractère public, le pratiquant n'étant pas tenu de s'affilier à un club ou de payer autre chose que les tarifs fixés pour jouer.

Nous relevons que la société Golf de Pra Roman SA a obtenu les crédits nécessaires à son investissement.

4. **Pourquoi un practice de golf ?**

Par son projet, la société Golf de Pra Roman SA permet à la Ville de compléter son offre sportive et de répondre aux attentes des milieux hôteliers et touristiques; de plus, le golf est un sport en plein développement, qui cherche à effacer l'image de snobisme et d'argent qui lui est associée; le caractère public et les tarifs modérés de la société vont dans ce sens.

En outre, l'ouverture d'un driving-Range public n'entre pas en concurrence, bien au contraire, avec le Golf club de Lausanne qui a précisé ce qui suit en septembre 1998 : *«L'intérêt de plus en plus vif que suscite ce sport (réd. : le golf) en Suisse fait que nous avons actuellement plus de 350 personnes sur nos listes d'attente et pré-listes d'attente. Le délai pour devenir membre est entre 6 et 7 ans.*

Les personnes figurant sur les listes d'attente officielles (environ 200 personnes, enfants et adultes confondus), doivent s'entraîner dans le cadre d'horaires stricts et restrictifs tandis que les 150 adultes et enfants sur les pré-listes d'attente n'ont même pas cette possibilité.

La réalisation d'un espace golfique public serait donc une bonne réponse à ce besoin.»

Ainsi, le practice prévu devrait trouver assez rapidement la clientèle nécessaire pour tourner.

5. **Le droit distinct et permanent de superficie**

Compte tenu de l'importance de la surface en cause (environ 52.000 m²) et de l'emplacement de la parcelle, la Municipalité, fidèle à sa politique en la matière, vous propose de mettre le terrain à disposition de la société Golf de Pra Roman SA sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

5.1 *Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie*

Ces conditions, acceptées par la société superficière, sont les suivantes :

Assiette

Le droit grève environ 52.000 m² de la parcelle n° 15.329; en effet, une bande d'environ 8 m. de large a été détachée du bien-fonds, afin de permettre la conservation de la lisière, le passage de la faune, ainsi que celui des véhicules forestiers. En outre, la piste cavalière existante sera maintenue dans sa forme et sa fonctionnalité; le superficiaire devra régler le problème du croisement de la piste par les usagers venant du club-house de Pra Roman, tout en permettant aux cavaliers d'utiliser ladite piste.

Durée

A l'instar de la durée accordée au Golf de Lausanne, elle est de cinquante ans dès la date d'inscription du droit au Registre foncier.

Retour des constructions, des installations et des aménagements

a) Pour cause d'intérêt public

La législation vaudoise en la matière est réservée.

b) En cas de violation de ses obligations par le superficiaire

La reprise, par la Commune, des constructions, des installations et des aménagements réalisés par le superficiaire ne donneront lieu à aucune indemnité, la Commune pouvant exiger du superficiaire, aux frais de celui-ci, le démontage des installations réalisées pour la pratique du golf, ainsi que la remise du terrain dans son état initial.

c) En cas d'extinction du droit

La Commune ne versera aucune indemnité et pourra exiger du superficiaire et à ses frais le démontage des installations et la remise du terrain dans son état initial.

Redevance

La redevance annuelle a été établie ainsi :

fr. 0,30 le mètre carré (5 % de fr. 6,--) pour les trois premières années dès la date d'inscription du droit au Registre foncier;

fr. 0,50 le mètre carré (5 % de fr. 10,--) dès la quatrième année.

Cette redevance, qui sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, sera garantie par l'inscription d'une hypothèque légale égale à trois annuités calculées sur la base de fr. 0,50 le mètre carré.

5.2 Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie

Voici le texte de l'acte constitutif du droit de superficie :

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant , notaire à , se présentent :

d'une part : la COMMUNE DE LAUSANNE, dénommée ci-après le superficiant, ici valablement représentée par lequel produit pour justifier ses pouvoirs les pièces suivantes, qui resteront ci-annexées :

- une procuration conférée par la Municipalité de Lausanne, en date du ;
- un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne, du ;
- une décision de la Préfecture du district de Lausanne ;

et d'autre part : GOLF DE PRA ROMAN SA, ci-après dénommée le superficiaire, valablement représentée par

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

I

Le superficiant est propriétaire de l'immeuble suivant :

Propriétaire : **Commune de Lausanne**

(désignation : parcelle n° 15.329)

Le superficiaire a l'intention de créer sur la parcelle n° 15.329 un practice de golf de 250 x 90 m., comprenant une zone de "pitching" (obstacle de sable), une "putting green" (zone de but), un parcours de trois trous, des locaux d'accueil, un dépôt de matériel et un couvert pour le practice.

Le superficiant se déclare d'accord de mettre la plus grande partie de la parcelle ci-dessus à la disposition du superficiaire sous la forme d'une servitude de superficie qui sera inscrite au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent, ceci afin que la construction, les installations et les aménagements prévus par le superficiaire ne soient pas incorporés au terrain.

II

DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

1. Constitution de servitude de superficie

Le superficiant constitue une servitude de superficie en faveur du superficiaire, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse. Cette servitude grève environ 52.000 m² de la parcelle n° 15.329 mentionnée sous chiffre I, selon le plan établi le par

2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

3. Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès la date d'inscription du présent acte au Registre foncier.

Toute demande de prolongation 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.

4. Construction, installations et aménagements autorisés

Le superficiaire s'engage à édifier, sur le terrain grevé, la construction, les installations et les aménagements prévus dans les plans soumis à l'enquête publique du 5 au 25 novembre 1999, faisant l'objet du permis de construire du 6 juillet 2000, pour les affecter à ses activités.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans de la construction, des installations et des aménagements objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

Les travaux de construction et d'aménagements devront commencer dans un délai de deux ans dès la date d'immatriculation du droit de superficie au Registre foncier. Si ce délai n'est pas observé, le superficiant pourra demander le retour anticipé de la totalité du fonds objet du droit, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre.

Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse du superficiant.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier, notamment celles résultant du règlement relatif au plan d'extension, ainsi que des dispositions de la législation forestière qui s'appliqueraient en l'occurrence.

5. Obligations du superficiaire

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

- a) maintenir l'affectation du bien-fonds grevé en terrain de golf, toute modification, même partielle, de cette affectation devant recevoir l'accord exprès du superficiant;
- b) ne pas changer l'affectation de la construction, des installations et des aménagements objet du droit de superficie sans l'accord exprès du superficiant;
- c) ne pas interrompre durablement son activité sur le terrain grevé, cas de force majeure réservés;
- d) entretenir convenablement la construction et ses parties intégrantes, les installations et les aménagements ainsi que le terrain grevé du droit de superficie;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-dessous;
- f) faire respecter l'ordre sur le terrain grevé;

-
- g) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article neuf 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, de cession d'une part importante ou de la totalité d'actions du superficiaire, ainsi que toute location totale ou d'une part importante par le superficiaire ou toute sous-location totale ou d'une part importante par le locataire;
- h) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, un droit de superficie à titre secondaire.

6. Expropriation pour cause d'intérêt public

Si tout ou partie de la parcelle de droit de superficie 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.

7. Retour anticipé des constructions, des installations et des aménagements en cas de violation des obligations assumées par le superficiaire

En cas de violations graves ou réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre cinq, 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 de la construction, des installations et des aménagements, au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.

Il est précisé que la reprise de la construction, des installations et des aménagements réalisés par le superficiaire ne donnera lieu à aucune indemnité. De plus, le superficiant pourra exiger du superficiaire, aux frais de celui-ci, le démontage des installations réalisées pour la pratique du golf, ainsi que la remise du terrain dans son état initial.

Le superficiaire pourra s'opposer au retour anticipé de la construction, des installations et des aménagements dans les six mois suivant la notification de résiliation du contrat, 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 neuf ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite.

8. Retour des constructions en cas d'extinction du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction, des installations et des aménagements existant sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. L'immeuble transféré sera rendu libre de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière.

Le superficiant ne versera aucune indemnité au superficiaire et pourra exiger de ce dernier et à ses frais, le démontage des installations et la remise du terrain dans son état initial.

9. Cession, transmission ou transfert économique du droit de superficie

Le 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 superficière à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficière ne soit modifiée.

La location est assimilée à une cession.

Le superficiaire devra être informé, par acte écrit, de toute cession 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 superficiaire un intérêt social équivalent à celui que représente le superficiaire;
- d) s'il ne poursuit pas le même but que le superficiaire;
- e) 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 superficiaire n'autorise pas la cession, le transfert économique ou la location, le superficiaire pourra exiger que le tribunal arbitral prévu à l'article dix-sept du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert économique du droit de superficie, de même que le bail à loyer, seront soumis au superficiaire avant que les contractants le signent.

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

10. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire versera une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) sur la valeur du terrain fixée à dix francs (fr. 10.--) par mètre carré. Pour tenir compte des difficultés inhérentes à la phase de lancement, le superficiaire accepte de réduire la redevance à fr. 0,30 par mètre carré et par an (5 % de fr. 6.--) pour les trois premières années, le début de la période correspondant à la date d'inscription du droit au Registre foncier.

La redevance sera payable par trimestre à l'avance, au premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année. Un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès ces échéances en cas de non respect de ces dernières.

La redevance sera due prorata temporis dès l'inscription du présent droit au Registre foncier et sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de départ est arrêté à points, correspondant à celui du mois de 200.. .

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale, en faveur du superficiaire, d'un montant égal à trois annuités, afin de garantir le paiement de la redevance. L'hypothèque légale s'élève donc à fr. 78.000.-- (ce montant sera modifié en fonction de la surface définitive).

11. Entrée en possession

L'entrée en possession du fonds grevé a lieu ce jour.

Le terrain grevé est mis à disposition en son état actuel, bien connu du superficiaire.

Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol.

Il est rappelé que le terrain cédé en droit de superficie reste soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

Ledit terrain est grevé des servitudes passives suivantes, inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie :

322'107 Canalisations d'égouts

419'936 Canalisations

536'485 Canalisations d'égouts

Le présent droit de superficie est également intéressé à ces servitudes.

12. Responsabilité du superficiaire

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

Il 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.

13. Dispositions relatives à la forêt et au passage des cavaliers

La piste cavalière (parcelle n° 15.403) sise au sud de la parcelle n° 15.329 sera maintenue dans sa forme et sa fonctionnalité. Le superficiaire s'engage à régler le croisement de cette piste par les usagers venant du club-house de Pra Roman, tout en permettant aux cavaliers d'utiliser la piste précitée.

En outre, le Service des forêts, domaines et vignobles se réserve le droit d'utiliser cette piste pour accéder à la forêt en cas de sortie de bois.

L'abornement et la clôture de la partie sud du droit distinct et permanent sera effectué d'entente avec le Service des forêts, domaines et vignobles de la commune de Lausanne; il est précisé qu'aucune clôture ne pourra être implantée sur la fraction de la parcelle n° 15.329 non grevée du droit distinct et permanent de superficie.

14. Droit de contrôle

Le superficiant se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

15. Contributions diverses

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

16. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions établies à la fin des travaux ou ultérieurement.

17. Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application 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 fixé à Lausanne.

18. Inscription de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres sept et huit feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

19. Frais

Les frais du présent acte et les émoluments au Registre foncier, les frais d'abornement, de plans et de division de bien-fonds, tous les frais en relation avec la constitution, la prolongation ou l'extinction du droit de superficie sont à la charge du superficiaire, ainsi que le droit de mutation cantonal et communal.

Réquisition pour le Registre foncier

1. Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions.
3. Hypothèque légale.

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

6. Conclusion

L'aménagement d'un espace de golf public destiné à l'entraînement et à la formation va dans le sens de l'accroissement de l'offre en matière d'équipements sportifs à Lausanne et de la popularisation d'un sport longtemps considéré comme élitaire.

C'est pourquoi, fondée sur ce qui précède, 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° 164 de la Municipalité, du 27 juillet 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'octroyer à la société Golf de Pra Roman SA un droit distinct et permanent de superficie grevant environ 52.000 m² de la parcelle n° 15.329, aux conditions fixées dans le préavis N° 164, du 27 juillet 2000.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche