

**Projet de construction de cinq bâtiments, comprenant au total 120 logements,
un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS),
huit locaux dédiés à des activités, un parking souterrain de 82 places,
sis 5a à 5e chemin de la Prairie**

**Constitution de six droits de superficie en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA
et de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A - SILL**

**Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le
logement S.A - SILL**

Préavis N° 2011/12

Lausanne, le 9 février 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer six droits distincts et permanents de superficie aux deux sociétés : Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A (ci-après SILL) (bâtiments A & C) et Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA (ci-après Vaudoise) (bâtiments B, D & E), grevant 7 170 m² de la parcelle n° 4304, sise au chemin de la Prairie/Vallée de la Jeunesse, afin de permettre la construction de cinq bâtiments comprenant 120 logements, environ 966 m² de surfaces dédiées aux activités, un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) et un parking souterrain comprenant 82 places; les cinq bâtiments, dont un affecté à des logements protégés, sont destinés à la location. De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la SILL :

- un cautionnement solidaire, d'un montant maximum de 5 300 000 francs, représentant 30% du coût de construction des bâtiments A et C, qui seront propriété de la SILL.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	2
3. Historique du projet	3
4. Situation de la parcelle	3
5. Maîtres de l’ouvrage et investisseurs	4
5.1 <i>Vaudoise</i>	4
5.2 <i>SILL</i>	4
6. Concours d’architecture	5
7. Caractéristiques du projet de construction	5
7.1 <i>Description générale du projet</i>	5
7.2 <i>Aménagements extérieurs et infrastructures</i>	6
7.3 <i>Mixité des affectations, distributions et typologies des logements</i>	6
7.4 <i>Matérialisation des immeubles</i>	7
7.5 <i>Permis de construire</i>	7
7.6 <i>Comité de pilotage en phase de réalisation</i>	7
8. Coût de l’opération & répartition entre les investisseurs	7
8.1 <i>Coût global de l’opération</i>	7
8.2 <i>Répartition des coûts entre la « SILL » et la « Vaudoise »</i>	8
9. Respect des critères de développement durable	8
9.1 <i>Energies et confort</i>	8
9.2 <i>Choix de matériaux sains et écologiques</i>	9
10. Particularités de l’opération	9
10.1 <i>Immeubles B, D & E acquis par la «Vaudoise»</i>	10
10.2 <i>Immeubles A & C acquis par la «SILL»</i>	10
10.3 <i>Contrôle des loyers</i>	11
11. Demande de cautionnement pour la SILL	11
12. Aspects spécifiques liés à l’APEMS	11
12.1 <i>Charges financières et d’exploitation, recettes de l’APEMS</i>	12
12.2 <i>Crédit d’investissement – Conséquence sur le budget</i>	12
13. Droits distincts et permanents de superficie	12
13.1. <i>Conditions des droits distincts et permanents de superficie</i>	13
13.2. <i>Constitution de droits distincts et permanents de superficie</i>	13
14. Conclusions	42

3. Historique du projet

La démarche participative "*Quartiers 21*", initiée par la Ville de Lausanne en 2002-2003, a permis à la population d'exprimer ses besoins et ses attentes. Il en est ressorti notamment que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par le biais du programme 3 000 logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis n° 2005/45¹ « Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du PGA, de concrétiser relativement rapidement la construction de nouveaux logements. La parcelle n° 4304, située chemin de la Prairie/Vallée de la Jeunesse, fait partie de cet inventaire.

La partie de la parcelle n° 4304 destinée au droit de superficie est occupée aujourd'hui par un parking relais (P+R) mis en service en 1998; la première condition à la réalisation d'un ensemble de logements était le déplacement de ce P+R. Dans ce sens, la présente opération participera au financement de ce déplacement ainsi qu'à la réalisation d'un parking provisoire, directement implanté dans la zone définitive prévue par le rapport-préavis n° 2007/19 « Projet Métamorphose » (secteur des Prés-de-Vidy). Cette participation, à la charge de l'investisseur, a été fixée à 525 000 francs.

Afin de réaliser ce projet de logements, la Municipalité a choisi une procédure innovante en deux phases, à savoir une procédure de sélection d'un investisseur puis, dans le but de favoriser la qualité du projet, la Municipalité a conditionné son accord préalable à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant une partie de la parcelle n° 4304 à l'organisation d'un concours d'architecture et au respect de critères stricts de développement durable.

La Ville de Lausanne a donc lancé, en novembre 2006, un appel d'offres auprès d'investisseurs privés. Organisée en deux tours, cette procédure s'est appuyée sur les critères de sélection suivants: les références des postulants, la qualité et l'adéquation de leurs propositions, le montant de l'offre faite pour le droit de superficie et, enfin, la crédibilité et la clarté de l'organisation proposée. Suite à la réception et à l'analyse de cinq dossiers de candidature, la Municipalité a désigné en juillet 2007 l'entreprise générale *Losinger SA* comme représentant du maître de l'ouvrage.

Par la suite, l'entreprise *Losinger Construction SA* et la Ville de Lausanne ont lancé conjointement un concours d'architecture ouvert à un degré selon SIA 142, procédure qui a abouti en mai 2008 à la désignation du bureau d'architecture lauréat du concours, à savoir le bureau *Farra & Zoumboulakis* à Lausanne.

Le projet *Zenith*, retenu par le jury, s'organise autour de cinq bâtiments orientés est-ouest, constitués chacun de cinq niveaux (R+4) et d'un attique, et totalise 14 834 m² de surface brute de plancher pour 120 logements Minergie®.

4. Situation de la parcelle

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 4304
 Adresse(s): Chemin de la Prairie 11
 Vallée de la Jeunesse 9/13
 Autre(s) plan(s): 9/10/16
 Surface: 113 807 m², numérique
 Mutation: 19.02.2001 2001/628/0, mutation aux immeubles, taxe
 06.09.2002 2002/4410/0, mutation aux immeubles, à P. 20097 : 404 m², à P. 20098 :
 2776 m²
 23.07.2008 2008/3640/0, cadastration
 04.08.2008 2008/3849/0, division de bien-fonds, à P. 20454 : 7 497 m²
 Genre(s) de nature: Forêt, 24 228 m²
 Jardin, 83 525 m²
 Bâtiment(s): Habitation avec affectation mixte, N° ECA 14908b, 396 m²
 Bâtiment, N° ECA 14908c, 135 m²
 Bâtiment scolaire, N° ECA 14908d, 617 m²
 Habitation et garage, N° ECA 15573a, 871m²

¹ BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss.

Bâtiment scolaire, N° ECA 17221a, 1 294 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17221b, 445 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17222a, 1 866 m²
Bâtiment scolaire, N° ECA 17222b, 251m²
Bâtiment commercial, N° ECA 17631, 119 m²
Bâtiment industriel, N° ECA 15951, surface totale 1 323 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221c, surface totale 40 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221d, surface totale 40 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221e, surface totale 43 m² (souterraine)
Garage, N° ECA 17221f, surface totale 42 m² (souterraine)
Bâtiment commercial, N° ECA 15573b, 55 m²
Bâtiment, N° ECA 18069, 5 m².

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne.

La partie de la parcelle qui sera grevée de six droits de superficie, selon plan de situation en annexe 1, a une surface de 7 170 m² située en zone mixte de haute densité, selon le Plan Général d'Affectation.

5. Maîtres de l'ouvrage et investisseurs

Ce projet a été développé par l'entreprise générale *Losinger Construction SA* jusqu'à l'obtention du permis de construire. Il sera réalisé par deux investisseurs distincts. D'une part, la Vaudoise Assurances qui souhaite renforcer ses investissements immobiliers à Lausanne en acquérant les immeubles B, D, E et, d'autre part la SILL qui doit constituer son parc locatif et, par conséquent, s'est intéressée à l'acquisition des 2 immeubles : le A, dévolu aux seniors et le C, destiné à la location.

5.1 Vaudoise

Fondée en 1895 à Lausanne, la Vaudoise est la dernière compagnie d'assurances privée toutes branches, indépendante, avec un centre décisionnel en Suisse romande. Elle fait partie des dix assureurs privés les plus importants du marché suisse. Sa clientèle trouve un service de proximité auprès de ses 90 représentations réparties sur tout le territoire national. Le groupe occupe 1'380 collaborateurs en Suisse, dont une centaine d'apprentis. 528 collaborateurs travaillent à Lausanne et 102 y sont domiciliés. La compagnie est propriétaire d'un parc immobilier d'une valeur totale d'environ un milliard de francs, investi pour plus de 50% en terre vaudoise. De par son histoire et ses liens étroits avec le canton de Vaud, la Vaudoise tient à y poursuivre ses investissements.

5.2 SILL

La création de cette société a été décidée dans le cadre du rapport-préavis n° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23.06.2009². Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, étant nommé par la Municipalité et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La nouvelle société intitulée SILL - Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. - est actuellement dotée d'un capital d'un million de francs, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à 20 millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés sur le marché libre, tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, la société peut procéder à toute opération immobilière, soit : acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

Les deux missions conjointes de la SILL sont de réaliser prioritairement des immeubles subventionnés ou à loyers contrôlés, afin de reprendre le flambeau de Colosa et en application de ses statuts, d'une part, et, d'autre part, de mettre en œuvre des opérations sur le marché libre tenant compte de tous les critères de développement durable, incluant des projets selon les méthodes les plus novatrices dans ce domaine.

² BCC n° 19/1 et 2 du 23.06.2009

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer son parc locatif rapidement, la Municipalité lui a réservé deux opérations dans le cadre du préavis « 3 000 logements ». La première concerne le chemin de Bonne-Espérance et la seconde, le quartier des « Fiches ».

6. Concours d'architecture

Comme décrit précédemment, l'entreprise Losinger Construction SA et la Ville de Lausanne ont lancé conjointement un concours d'architecture ouvert à un degré selon SIA 142. Cette procédure a abouti, en mai 2008, à la désignation du lauréat, à savoir le bureau Farra & Zoumboulakis à Lausanne, avec le projet *Zenith*. Afin de financer le concours d'architecture, un compte d'attente (3304.581.670) de 310'000 francs avait été ouvert le 26 avril 2006 et, à ce jour, 238'211.20 francs ont été dépensés.

Outre le fait de préserver une transparence entre l'avenue de Provence et la Vallée de la Jeunesse et de renforcer la relation entre le quartier de Malley et cette même vallée, ce projet s'est particulièrement distingué par sa réflexion approfondie sur l'intégration du nouvel ensemble dans le tissu existant et la thématique du développement durable.

L'analyse faite selon la méthode *SméO* (développée conjointement par la Ville et le Canton) a permis de mettre en lumière les atouts environnementaux et la pertinence de la proposition des architectes sur le plan énergétique. En effet, en dépit d'une implantation est-ouest, le projet retenu se caractérise par une très bonne compacité, lui permettant de limiter les besoins en énergie depuis la construction (énergie grise) jusqu'à l'exploitation (production de chaleur dédiée au chauffage des locaux).

7. Caractéristiques du projet de construction

7.1 Description générale du projet

Accessible depuis l'avenue de Provence, la nouvelle construction propose un ensemble construit cohérent. Le projet est composé de cinq bâtiments orientés est-ouest et disposés en quinconce, de manière à se démarquer de la géométrie aléatoire de la parcelle en partie sud.

Dès la phase de concours, il s'est également avéré que cette implantation, en limitant les façades exposées au bruit du trafic, était une réponse pertinente aux nuisances sonores occasionnées par l'avenue de Provence. De manière à améliorer le confort acoustique et la qualité de vie des futurs résidents, il est prévu d'en limiter son emprise à une seule voie au droit de la parcelle. De plus, une procédure sera engagée dans le but de limiter la vitesse à 50 et non 60 km/h, comme c'est le cas actuellement. Cette modification de la voirie est également une mesure d'accompagnement liée au projet de traversée piétonnière permettant de rejoindre le quartier de Malley et le terminus de la ligne 13 des transports publics. La route de desserte de ce nouveau quartier sera entièrement requalifiée, en donnant la priorité à la sécurité routière et à la qualité de vie, par la réalisation d'une zone modérée à 30 km/h. Ainsi, le gabarit de la chaussée sera revu en conséquence, des aménagements constructifs de modération du trafic (carrefours surélevés, priorités de droite, seuils) sont prévus ainsi qu'une arborisation. Enfin, en collaboration avec les *tl*, le tracé des lignes de bus 32 et 33 sera modifié pour ne plus transiter par le chemin de la Prairie mais effectuer son rebroussement au nord de l'avenue de Provence. Cela nécessite le déplacement de l'arrêt « Malley – Métro », actuellement sous le pont de l'avenue de Provence, qui sera reconstruit sur le chemin de Malley, en bordure de la dune. Un préavis distinct est en cours de rédaction au Service des Routes & mobilité, relatif au réaménagement du chemin de la Prairie dans le cadre de la construction des 5 bâtiments et de la mise en place de la zone 30km/Malley.

La surface qui sera grevée du droit de superficie étant polluée (selon l'étude géotechnique commandée en 2007), la limitation des volumes excavés fut un enjeu économique majeur du projet et de son calage altimétrique. Ainsi, les 82 places de parc couvertes et l'ensemble des locaux de service nécessaires (buanderies, locaux vélos, abri PC, chaufferie, etc.) sont regroupés en un seul niveau de sous-sol, reliant les cinq bâtiments et accessible depuis le chemin de la Prairie. Pour respecter au mieux le terrain naturel et l'objectif de réduction des coûts de dépollution, de légères pentes animent le parking traversant la parcelle d'ouest en est. En dépit de ce travail d'optimisation, les frais de dépollution de la parcelle ainsi que les travaux spéciaux (en particulier les pieux) représentent un total d'environ 2 000 000 francs, à charge de l'investisseur.

Les cinq bâtiments possèdent des façades alternativement convexes puis concaves. Cette implantation, associée au dialogue des façades, permet au projet de trouver un bon équilibre entre densité, fluidité et continuité du parc en direction de la Vallée de la Jeunesse.

7.2 Aménagements extérieurs et infrastructures

Pour accentuer l'intégration du futur quartier à son environnement limitrophe et définir la participation financière du maître de l'ouvrage aux frais induits par les travaux d'aménagement sur le domaine public consécutifs au projet de logement, une convention a été signée le 26.06.2009 entre le représentant du maître de l'ouvrage, Losinger SA, et la Ville de Lausanne. Cette convention prévoit en particulier :

- la création de deux servitudes personnelles de passage à pied, deux roues et autres moyens de mobilité douce pour deux cheminements, le premier situé à l'ouest du bâtiment A et le deuxième entre les bâtiments D et E (cf. annexe 1);
- la prise en charge des travaux de modification du domaine public en bordure du droit de superficie (trottoirs et arborisation ceinturant le nouveau quartier) ainsi que toutes les modifications des raccordements des services souterrains (cf. annexe 1);
- le déplacement des conduites et autres canalisations, engendré par la construction du nouveau quartier ;
- La mise à disposition des terrains situés entre les limites du DDP et celles du futur domaine public, qui seront laissés à bien plaisir à l'usage des bénéficiaires des DDP qui en assumeront l'entretien (cf. annexe 1).

Il convient en outre de préciser que, suite à un accord entre la SILL et la Vaudoise, le montant forfaitaire de 525 000 francs sera versé par la Vaudoise au titre de participation au déplacement du P+R. Cette participation sera versée lors de la signature de l'acte.

7.3 Mixité des affectations, distributions et typologies des logements

Pour chacun des cinq immeubles constitués de cinq niveaux et d'un attique, l'accès aux appartements s'effectue soit par une entrée principale donnant sur l'intérieur de la parcelle, soit par le noyau central communiquant avec le parking souterrain. La disposition des différents bâtiments et la typologie des appartements dégagent des vues intéressantes pour l'ensemble des 120 logements qui possèdent en majorité deux orientations. Les chambres à coucher sont principalement orientées à l'est ou à l'ouest et les séjours occupent pour la plupart les angles des bâtiments. De ce fait, la majorité des appartements disposent d'une vue et d'un dégagement évitant le vis-à-vis.

Du point de vue des distributions intérieures, cet ensemble se décompose d'un bâtiment (A) destiné aux logements pour aînés, situé à l'ouest de la parcelle; les bâtiments B et D sont implantés légèrement en retrait de l'avenue de Provence; les bâtiments C et E sont situés en bordure de cette avenue (cf. annexe 1).

Le bâtiment A prévoit un local communautaire réservé aux aînés ainsi que deux locaux d'activités totalisant 218 m² au rez-de-chaussée et, dans les étages, 28 appartements répartis comme suit : 6 appartements par étage courant (étages 1 à 4) et 4 appartements en attique. Il totalise 18 appartements de 2.5 pièces et 10 de 3.5 pièces. Outre les animations organisées dans le local communautaire, le superficiaire devra s'engager à offrir des prestations supplémentaires prévues pour les appartements protégés.

Les bâtiments B et D totalisent 44 appartements dont 10 de 2.5 pièces, 8 de 3.5 pièces et 26 de 4.5 pièces.

Les bâtiments C et E totalisent 48 appartements ainsi que 748 m² dédiés aux activités, dont 197 m² situés au rez-de-chaussée du bâtiment C réservés à un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS). Les typologies sur cet ensemble de deux bâtiments sont les suivantes : 8 appartements de 2.5 pièces, 24 de 3.5 pièces et 16 de 4.5 pièces.

Ce programme totalise 120 nouveaux logements dont 36 de 2.5 pièces, 42 de 3.5 pièces et 42 de 4.5 pièces, pour un total de 426 pièces et une surface habitable nette d'environ 10 610 m², auxquels viennent s'ajouter 966 m² nets dédiés aux activités. L'affectation du bâtiment A, la diversité des typologies ainsi que l'implantation de l'APEMS constituent les conditions cadre permettant de faciliter une mixité générationnelle.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface brute totale des plancher	14 834 m ²
Surface nette totale de plancher	11 576 m ²
Surface nette de plancher location logement	8 835 m ²
Surface nette de plancher location seniors	1 775 m ²
Surface nette de plancher APEMS	197 m ²
Surface nette de plancher autres activités	769 m ²
Cube SIA total	54 980 m ³
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	2.07

7.4 Matérialisation des immeubles

Sur le plan de la matérialisation, les constructions seront traditionnelles avec une structure en béton et une isolation par l'extérieur. Les façades ventilées seront revêtues d'un bardage en Eternit. La quasi-totalité des unités de logements bénéficieront de loggias ou de terrasses pour les attiques. Les loggias ont la particularité d'être isolées et fermées par des vitrages isolants afin de valoriser au mieux les apports solaires. Elles seront chauffées, permettant ainsi une utilisation de cette surface en toutes saisons. En période estivale, elles pourront s'ouvrir largement afin de garantir l'accès à un espace extérieur, tout en évitant le risque de surchauffe.

Un effort particulier a été porté sur le confort et la santé des futurs utilisateurs puisque cette opération de construction répond aux critères d'exclusion du label *Minergie Eco*³ (cf. §9. Respect des critères de développement durable).

7.5 Permis de construire

Mis à l'enquête du 12 juin 2009 au 13 juillet 2009, ce projet a fait l'objet de six oppositions et de trois interventions qui ont été réglées et levées dans le cadre de la délivrance du permis de construire, le 14 octobre 2009. Selon la planification actuelle, la date prévisionnelle d'ouverture du chantier se situe en mai - juin 2011 et la livraison des cinq bâtiments, 20 mois plus tard.

7.6 Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et ce jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier et ce, en tout temps.

8. Coût de l'opération & répartition entre les investisseurs

8.1 Coût global de l'opération

		Fr. TTC	%
CFC 0	Droits de mutation*	352 070.—	0.7
CFC 1	Travaux préparatoires	3 101 009.—	6.2
CFC 2	Bâtiment et parking (yc honoraires)	38 107 994.—	76.1
CFC 3	Equipements d'exploitation	19 572.—	0.0
CFC 4	Aménagements extérieurs	1 617 277.—	3.2
CFC 5	Frais secondaires	3 733 623.—	7.5
CFC 6	Mise en valeur	105 857.—	0.2
CFC 7	Risques et bénéfices	2 484 357.—	5.0
CFC 8	Participation au déplacement du P+R	525 000.—	1.0

³ MINERGIE-ECO® : label complémentaire au standard MINERGIE®. Alors que les caractéristiques telles le confort et l'efficacité énergétique sont propres aux bâtiments MINERGIE®, les constructions certifiées MINERGIE-ECO® remplissent également des exigences en matière de modes de construction sains et écologiques. Les critères d'exclusion du label Eco concernent principalement l'obligation d'avoir recours à du béton recyclé, du bois certifié FSC ou Q+ et de proscrire les matériaux contenant des solvants, formaldéhydes ou autres composés organiques volatiles.

Total TTC CFC (0)-1-2-3-4-5-6-7 (sans DDP)

50 046 759.-- 100.00

* *Frais uniquement liés aux droits de mutation (le terrain est loué via une rente annuelle).*

8.2 Répartition des coûts entre la « SILL » et la « Vaudoise »

De manière à intégrer les spécificités de l'opération et de chacun des deux investisseurs, mais également de l'implantation des bâtiments acquis par chacun d'entre eux, une répartition des coûts a été effectuée. Elle a fait l'objet d'un accord entre la SILL et la Vaudoise retranscrit dans les deux contrats d'entreprise totale conclus avec Losinger.

En effet, la SILL, qui fera l'acquisition de 4 448 m² (soit 38.4% du projet), réalisera un investissement total limité à 18 219 542 francs (soit 36.4% du coût global). A contrario, la Vaudoise, qui fera l'acquisition de 7 128 m² (ou 61.6% du projet), supportera un investissement total de 31 827 217 francs (soit 63.64% du coût global), ce dernier étant par conséquent légèrement plus élevé par rapport au prix réel de construction des trois immeubles B, D et E.

En d'autres termes, le coût global de la construction (hors droits de mutation et intérêts intercalaires) débouche sur un prix de revient des surfaces nettes moyennées sur les 5 immeubles de 3 991 francs/m². Selon un arrangement entre les deux investisseurs, la SILL ne payera que 3 836 francs/m² (bâtiments A et C) et la Vaudoise 4 087.5 francs/m² (bâtiments B, D et E).

Cet écart d'environ 251 francs/m² revient à considérer que la Vaudoise prend à son unique charge une plus-value de 1 792 000 francs, correspondant à la totalité des prestations suivantes: la participation au déplacement du P+R, 525 000 francs, l'aménagement extérieur du périmètre élargi ainsi que les frais de concours d'architecture et d'une partie de l'avant-projet.

Ce rééquilibrage budgétaire permettra à la SILL d'offrir des loyers abordables et à la Vaudoise de se voir garantir le rendement souhaité.

9. Respect des critères de développement durable

Ce projet faisant partie intégrante du préavis n° 2005/45 « *Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne* », a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de sa durabilité selon la méthode *SméO*. Par ailleurs, il a été décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie® 2009*, alliant sobriété énergétique et optimisation du confort thermique dans le bâtiment. Enfin, s'agissant de la limitation de l'impact sur l'environnement et la santé dû aux matériaux de construction, le projet respecte les critères d'exclusion du label *Minergie Eco®*.

9.1 Energies et confort

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe : épaisseur d'isolation en façade allant jusqu'à 20 cm, choix de triple vitrage pour les façades nord (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 0.9 W/m².K) et de double vitrage performant aux proportions réduites des cadres pour les autres orientations (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 1.24 W/m².K). A l'endroit des loggias, l'option a été prise de disposer un double-vitrage extérieur et une isolation périphérique permettant de transformer ces espaces tampons en véritables serres et de limiter ainsi l'impact des décrochés de façade sur la performance thermique de l'enveloppe des bâtiments. Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation double flux, permet de réduire les besoins de chauffage à seulement 17.2 kWh/m²_{SRE.an} ou l'équivalent de 1.7 litre de mazout, ce qui représente une réduction du besoin de chauffage d'environ 40% par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite à distance (CAD) des Services industriels de la Ville (SIL) offre un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. De plus les installations de production de chaleur seront télégérées par les SIL de manière à en optimiser le fonctionnement en phase d'exploitation. S'agissant des émetteurs de chaleur, les surfaces dédiées à l'activité seront équipées de radiateurs basse température ($T_{\text{départ}} = 50^{\circ}\text{C}$) et les logements, de chauffage au sol. Une régulation pièce par pièce permettra un réglage individuel et fin de la température

ambiante et devrait se traduire par des économies d'énergie à l'exploitation, en favorisant par exemple la valorisation des apports solaires gratuits.

L'installation de 200 à 250 m² de panneaux solaires thermiques en toiture des bâtiments permettra de compléter la part d'énergie renouvelable déjà présente dans le CAD pour la production de chaleur du projet, tout en réduisant les charges des futurs propriétaires et locataires. Cette installation devrait couvrir environ 40% des besoins en eau chaude sanitaire.

Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur calculé selon la procédure Minergie de 37.4 kWh/m².an (chauffage et eau chaude sanitaire), ce qui représente des charges de chaleur estimées à environ 50 francs par mois pour un appartement de 4.5 pièces (100 m² – prix actuel du CAD : 9.2 cts/kWh TTC).

Concernant les consommations d'électricité, on notera les mesures relatives à l'éclairage efficace des communs par l'utilisation d'ampoules basse consommation, asservies à des détecteurs de présence. L'éclairage extérieur sera asservi à une sonde crépusculaire. La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en proposant au moins une fenêtre toute hauteur pour chaque pièce. Les équipements électriques seront de classe A ou A+. Dans les buanderies communes, les lave-linge et sèche-linge seront de classe A/A/A pour chaque bâtiment.

Concernant le confort des futurs habitants, le système de régulation pièce par pièce et la protection des surfaces vitrées par des stores extérieurs, limitant les risques de surchauffe par fort ensoleillement, garantiront une régulation optimale, simple et fiable de la température dans les logements. Le confort acoustique a particulièrement été soigné en prenant des mesures visant à protéger les surfaces habitables du bruit extérieur, notamment en limitant les ouvertures au nord donnant sur l'avenue de Provence (Bruit Classe IV). A noter que l'ensemble des appartements concernés par cette réduction de surfaces vitrées au nord possède une deuxième façade, orientée à l'est ou à l'ouest, dont les proportions de vitrages permettent un niveau d'éclairage naturel suffisant. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade.

9.2 Choix de matériaux sains et écologiques

S'agissant des dépenses en énergie grise et bien que la construction soit traditionnelle (BA + isolation polystyrène), le projet bénéficie d'un facteur de forme performant lui permettant de limiter la surface de façade par m² habitable. Les façades représentant, avec les dalles, le premier poste de dépense en énergie grise, cette caractéristique inhérente au projet a donc un effet bénéfique sur ce poste énergétique et les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent. En complément et dans la même optique, conformément aux critères d'exclusion du label Minergie Eco, la part de béton recyclé sera supérieure à 50% de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier.

Outre les fenêtres extérieures des loggias (cadre en aluminium), toutes les huisseries seront exécutées en bois métal, moins énergivores que les cadres en PVC. Afin de s'affranchir de mousse polyuréthane, les étanchéités entre les fenêtres et la maçonnerie seront réalisées à l'aide de tresses de soie ou de fibres minérales et les liaisons seront mécaniques, pour permettre un remplacement aisé et sans dommage pour le bâtiment.

Tous les bois mis en œuvre porteront le label FSC, PEFC ou Q+ et lorsqu'ils sont mis en œuvre dans des locaux chauffés, ne subiront aucun traitement préventif avec des produits chimiques de préservation. Enfin, l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

10. Particularités de l'opération

Afin de garantir une majorité d'appartements à loyers abordables, tout en maintenant un rendement acceptable pour l'opération, le Service du logement et des gérances a examiné attentivement la structure et les montants des loyers proposés. Pour l'ensemble des logements, le locataire ne paiera en sus que ses charges individuelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire qui devraient se situer autour des cinq francs/m² par an, soit environ 45 francs par mois pour un appartement de 100 m². En outre, compte tenu de la qualité thermique de l'enveloppe des bâtiments, du système de ventilation double flux et de l'installation des

champs de capteurs solaires thermiques, qui couvriront environ 40% des besoins en eau chaude sanitaire, les locataires subiront de façon moins brutale les éventuelles hausses à venir du prix de l'énergie thermique.

10.1 Immeubles B, D & E acquis par la «Vaudoise»

Logements

Le loyer moyen sur l'ensemble des trois immeubles B, D et E sera plafonné à 282.-/m².an (y compris frais accessoires). Par ailleurs, les loyers moyens maximaux des appartements respecteront les conditions suivantes :

Rez au 3 ^{ème} étage	275 Fr./m ² .an
4 ^{ème} étage	285 Fr./m ² .an
Attique	305 Fr./m ² .an.

Les loyers mensuels moyens par type d'appartements (du rez à l'attique) seront donc :

2.5 pièces (57.4 m ²)	environ 1 349 francs
3.5 pièces (78.5 m ²)	environ 1 845 francs
4.5 pièces (108.5 m ²)	environ 2 550 francs.

Ces loyers sont calculés en moyenne par typologie et donc mentionnés à titre indicatif. En effet, des disparités de prix entre appartements pourront apparaître en fonction de leur surface, de leur orientation ou de l'étage auquel ils se situeront.

Places de parc :

La Vaudoise dispose également de 62 places de parc qu'elle louera aux habitants des immeubles pour un loyer mensuel de 165 francs par place de parc et par mois.

Activités :

Pour les locaux d'activités, le prix unitaire de location est inférieur à 260 francs/m² par an.

10.2 Immeubles A & C acquis par la «SILL»

Le loyer moyen sur les deux immeubles A et C est plafonné à 250 Fr.-/m².an (y compris frais accessoires).

Par ailleurs, les loyers moyens maximum des appartements respecteront les conditions suivantes :

1 ^{er} au 2 ^{ème} étage	240 Fr./m ² .an
3 ^{ème} étage	250 Fr./m ² .an
4 ^{ième} et attique	260 Fr./m ² .an.

A noter toutefois que, dans le bâtiment A, les loyers seront majorés de 12 francs par m² par année pour tenir compte des prestations supplémentaires offertes et, plus particulièrement, de la mise à disposition du local communautaire au rez-de-chaussée.

Pour exemple et bien que des disparités de prix entre appartements puissent apparaître en fonction de leur surface, de leur orientation ou de l'étage auquel ils se situeront, les loyers mensuels moyens par type d'appartements (du 1^{er} à l'attique) seront :

2.5 pièces (57.4 m ²)	environ 1 190 francs
3.5 pièces (78.5 m ²)	environ 1 640 francs
4.5 pièces (108.5 m ²)	environ 2 260 francs.

Places de parc :

La SILL disposera de 20 places de parc qu'elle louera pour un loyer mensuel de 165 francs par place et par mois.

Activités :

Pour le local de l'APEMS et la salle de réunion pour les aînés, le prix unitaire de location est fixé respectivement à 240 et 260 Fr./m².an. Le local de l'APEMS sera livré fini selon le cahier des charges fourni par le Service d'accueil de jour de l'enfance.

10.3 Contrôle des loyers

Afin de concrétiser les éléments qui précèdent (paragraphe 9.1) et pour garantir que les loyers ne subissent pas de hausses qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, un article dans l'acte de droit de superficie garantira pendant 5 ans que toute modification justifiée du loyer ne pourra être notifiée aux locataires et ne prendra effet qu'après avoir été dûment autorisée par la Commune.

Lors de la première mise en location, les investisseurs fourniront l'état locatif complet de leurs immeubles.

11. Demande de cautionnement pour la SILL

Afin de faciliter la conclusion d'emprunts, la SILL a souhaité obtenir un cautionnement solidaire de la Ville. Le montant du cautionnement est évalué comme suit :

Coût de réalisation CFC 1-2-4-5 (bâtiments A & C) :	100%	Fr. 17 562 670
Cautionnement :	30%	Fr. 5 300 000.

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés immobilières d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) des bâtiments A & C, équivalent à 5 300 000 francs au maximum. Ce montant ne pourra pas être dépassé. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts.

12. Aspects spécifiques liés à l'APEMS

Le Service d'accueil de jour de l'enfance (SAJE) a manifesté, dès le début du projet, son intérêt à y intégrer une structure supplémentaire d'accueil des enfants. En effet, les besoins en accueil parascolaire ne cessent de croître depuis quelques années et les projections des besoins en infrastructure dans ce secteur sont évaluées actuellement à 48 places pour les prestations du matin, 84 places à midi et 60 places pour les prestations de l'après-midi.

Aujourd'hui, l'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de Malley, situé dans l'établissement primaire éponyme, peut accueillir 36 enfants et a dû, pour la prestation de midi, s'étendre dans les locaux du centre socioculturel du quartier, au chemin du Martinet, pour y accueillir 36 enfants supplémentaires.

Soumis depuis 2007 aux autorisations d'exploiter délivrées par le Service cantonal de la protection de la jeunesse (SPJ), le SAJE a obtenu un délai transitoire jusqu'en 2013 pour la mise en conformité des locaux. En effet, s'agissant de l'APEMS de Malley, l'équipement sanitaire, soit le nombre de wc et de lavabos par enfant, n'est pas conforme et l'exiguïté de l'espace à disposition rend toute extension impossible.

L'ouverture d'un nouvel APEMS de 60 places au chemin de la Prairie permettra de poursuivre la mission de l'accueil des enfants en milieu scolaire dans un environnement architectural de qualité, répondant aux nouvelles normes de sécurité, de santé et d'hygiène. Par ailleurs, cette nouvelle structure permettra de dégager des espaces pour le collège de Malley qui est à l'étroit. L'accroissement des besoins des familles est également pris en compte. Si les besoins d'accueil à midi augmentent en moyenne de 5% depuis 2004, les prestations du matin et surtout de l'après-midi engendrent 10% de demandes supplémentaires depuis 2 ans. Pour la rentrée 2010 – 2011, la maison mère a d'ailleurs dû déménager de la Pagode, petite construction en bois sur les hauts de la Vallée de la Jeunesse, pour les locaux du centre de loisirs au chemin du Martinet. Actuellement, la capacité totale de l'APEMS de Malley (yc Le Martinet) est de 72 places à midi.

Le nouvel APEMS prévu dans le présent préavis, avec une capacité d'accueil de 60 places à midi, deviendra la structure d'accueil principale et les locaux du centre de loisirs serviront d'annexe à midi (24 places).

12.1 Charges financières et d'exploitation, recettes de l'APEMS

Concernant l'aménagement spécifique du nouveau lieu d'accueil, il est devisé à 50 000 francs pour les tables, chaises, armoires, bureau et petit mobilier. Cette somme fait l'objet d'une demande de crédit d'investissement dans le présent préavis. L'augmentation de la capacité d'accueil totale de l'APEMS de Malley est de 24 places (matin, midi et après-midi). Le personnel d'encadrement et les coûts d'exploitation supplémentaires sont estimés à :

Charges

Charges salariales :

• Personnel éducatif certifié :	0.72 EPT	Fr.	63 400
• Personnel éducatif auxiliaire :	0.70 EPT	Fr.	52 500
• Aide de maison	0.30 EPT	Fr.	21 000
• Autres charges de personnel (formation...)		Fr.	10 000

Total des charges salariales (salaires et charges sociales) Fr. 146 900

Biens, services et marchandises

• Fourniture de repas		Fr.	31 000
• Divers		Fr.	5 000

Total BSM Fr. 36 000

Charges locatives

• Loyer annuel		Fr.	48 000
• Charges		Fr.	7 000

Total des charges locatives Fr. 55 000

Total des charges d'exploitation supplémentaires Fr. 237 900

Produits

Redevances des parents	Fr.	40 000
Contribution de la FAJE (22% de la masse salariale éducative)	Fr.	25 500

Total des produits Fr. 65 500

Coût d'exploitation annuel net : Fr. 172400

La première année d'exploitation, cette somme sera ramenée à 100 400 francs grâce à une aide au démarrage de 72 000 francs octroyée par la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE).

12.2 Crédit d'investissement – Conséquence sur le budget

Le crédit d'investissement de 50 000 francs pour financer l'achat du mobilier de l'APEMS de 60 places ne figure pas au plan des investissements pour les années 2011 à 2014. Les charges financières annuelles résultant de ce crédit peuvent être estimées, selon la méthode de l'annuité constante et en tenant compte d'un taux d'intérêt de 3.5% et d'une durée d'amortissement de 5 ans, à 11 100 francs.

13. Droits distincts et permanents de superficie

La Commune de Lausanne octroiera six droits distincts et permanents, soit deux en faveur de la SILL S.A., trois en faveur de la Vaudoise, ceci pour la construction de cinq bâtiments ainsi qu'un droit en faveur d'une copropriété formée des deux sociétés précitées pour le parking souterrain.

13.1. Conditions des droits distincts et permanents de superficie

Pour les cinq immeubles :

Durée : 99 ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Retour anticipé des constructions :

- pour cause d'intérêt public : conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par la superficiaire : l'indemnité sera fondée sur la valeur des constructions autorisées et approuvées par la Commune, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière et sera diminuée :
 - de 30 % à titre de pénalité;
 - d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1^{1/2} %) par an, calculée avant déduction de la pénalité.

Retour des constructions à l'échéance : indemnité à dire d'experts, calculée sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

Redevances annuelles pour la SILL S.A. :

Parcelle n° 20'522 (bâtiment A) : Fr. 79'835.—
Parcelle n° 20'524 (bâtiment C) : Fr. 91'147.—

Redevances annuelles pour la Vaudoise :

Parcelle n° 20'523 (bâtiment B) : Fr. 87'435.—
Parcelle n° 20'525 (bâtiment D) : Fr. 87'435.—
Parcelle n° 20'526 (bâtiment E) : Fr. 91'147.—

Parking

Les conditions du droit sont identiques, la redevance étant comprise dans les redevances ci-dessus. Une copropriété sera constituée entre la SILL S.A. et la Vaudoise qui seront ainsi cosuperficiaires.

13.2. Constitution de droits distincts et permanents de superficie

A - SILL

Par devant, notaire à Lausanne, canton de Vaud, _____
comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de **La Commune de Lausanne**, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ..., ci-annexée, et qui produit l'extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne du ..., qui demeurera ci-annexé, le Préfet ayant été informé de la décision dudit Conseil conformément à l'article 142 de la loi sur les Communes, par lettre du ... _____

ci-après « la superficiante », _____

d'autre part : _____

au nom de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ... _____

ci-après « la superficiaire », _____

exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1.1 La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble : 4304
 Adresse(s) : Chemin de la Prairie 11
 Vallée de la Jeunesse 9/13
 Autre(s) plan(s) : 9, 10
 No plan : 16
 Surface : 113'807m2, numérique
 Genre(s) de nature : Forêt, 24'228m2
 Jardin, 83'525m2
 Bâtiment(s) : Habitation avec affectation mixte, No ECA 14908b, 396m2
 Bâtiment, No ECA 14908c, 135m2
 Bâtiment scolaire, No ECA 14908d, 617m2
 Habitation et garage, No ECA 15573a, 871m2
 Bâtiment scolaire, No ECA 17221a, 1'294m2
 Bâtiment scolaire, No ECA 17221b, 445m2
 Bâtiment scolaire, No ECA 17222a, 1'866m2
 Bâtiment scolaire, No ECA 17222b, 251m2
 Bâtiment commercial, No ECA 17631, 119m2
 Bâtiment industriel, No ECA 15951, Surface totale 1'323m2
 (souterraine)
 Garage, No ECA 17221c, Surface totale 40m2 (souterraine)
 Garage, No ECA 17221d, Surface totale 40m2 (souterraine)
 Garage, No ECA 17221e, Surface totale 43m2 (souterraine)
 Garage, No ECA 17221f, Surface totale 42m2 (souterraine)
 Bâtiment commercial, No ECA 15573b, 55m2
 Bâtiment, No ECA 18069, 5m2
 Estimation fiscale : en rév.

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune

Mentions

Aucune

Servitudes

343797	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/003075
343799	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005578
343821	Charge	Canalisation(s) voûtage du Flon, ID.2001/000037 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
343851	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005581
343876	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005582 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
376007	Charge	DDP Superficie au 09.05.2044, ID.2000/002548
376010	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005576 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
376011	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005587
376012	Charge	Canalisation(s), ID.2004/005577 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
384622	Charge	Usage de sous-station électrique, ID.2003/007687 En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne
540503	Charge	Superficie, ID.2004/005588

540503	Charge	En faveur de : Etat de Vaud, Lausanne Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005589 En faveur de: Etat de Vaud, Lausanne
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
376013	Conditions spéciales	quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002546
540'503	Conditions spéciales	quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002547
Gages immobiliers		
Aucun		

1.2 Un permis de construire daté du 14 octobre 2009, numéro P132-47-4-2009-ME/96031, devenu définitif et exécutoire, a été délivré par la Municipalité de Lausanne pour la construction sur la parcelle susmentionnée de cinq bâtiments comprenant des logements, des surfaces d'activités, un accueil pour enfants en milieu scolaire et un parking souterrain de 82 places.——

1.3 Suivant la décision du Conseil communal de Lausanne prise le ... dont un extrait du procès-verbal demeurera ci-annexé, ces cinq bâtiments seront édifiés sur cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et le parking souterrain fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent souterrain.——

1.4 Un contrat d'entreprise totale a été signé le 13 décembre 2010 entre SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Losinger Construction SA relatif notamment à la conception, la planification et la réalisation de deux des cinq bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2 ci-dessus et 20 places de stationnement dans le parking souterrain susmentionné.——

Une convention signée le 26 juin 2009 entre Losinger Construction SA et la Commune de Lausanne traitant notamment de la mise à disposition de terrains situés entre les limites des 5 droits de superficie distincts et permanents en surface et celles du futur domaine public a été annexée au contrat d'entreprise totale précité.——

1.5 Le présent acte porte sur la constitution de deux des cinq droits de superficie distincts et permanents.——

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

II. DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS

Article 1 - Constitution de servitudes de superficie

La Commune de Lausanne constitue en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, qui acquiert, deux servitudes de droit de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.——

■ La première servitude grève une surface de 1'017 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en bleu, selon les plan spécial et tableau de mutation dressés le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :——

Parcelle		COMMUNE DE LAUSANNE	Surface	Estim.
(20522)		Avenue de Provence	m ²	fisc.
Feuille 9		Chemin de la Prairie		
		Jardin, numéro ad hoc 1	(1'017)	en rév.

■ La seconde servitude grève une surface de 1'790 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en gris, selon les plan spécial et tableau de mutation précités :——

Parcelle		COMMUNE DE LAUSANNE	Surface	Estim.
(20524)		Avenue de Provence	m ²	fisc.
Feuilles 9 et 16		Chemin de la Prairie		
		Jardin, numéro ad hoc 3	(1'790)	en rév.

L'exercice de ces servitudes est limité à la construction de deux bâtiments tels que mentionnés dans le permis de construire dont il est fait référence sous chiffre 1.2 de l'exposé préalable ci-dessus comportant, pour le bâtiment sis sur la parcelle 20522, 2'710 mètres carrés de surface brute de plancher et, pour le bâtiment sis sur la parcelle 20524, 3'094 mètres carrés de surface brute de plancher.

Les deux droits de superficie distincts et permanents sont accordés sous les clauses et conditions suivantes :

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, des deux servitudes précitées, à titre de droits distincts et permanents.

Article 3 - Durée

Les droits de superficie sont accordés pour une durée de 99 ans dès leur date d'inscription au Registre foncier.

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

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à construire les bâtiments conformément au permis de construire délivré le 14 octobre 2009.

Avant l'ouverture du chantier, la superficiaire fera :

- a) libérer le parking existant sur la parcelle grevée ;
- b) réaliser un parking (P+R) provisoire sur les terrains des Prés-de-Vidy.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

En particulier, la superficiaire s'engage à construire des bâtiments au standard MINERGIE 2009 avec critères d'exclusion MINERGIE ECO et à mettre en place entre 200 à 250 mètres carrés de panneaux solaires sur l'ensemble des deux bâtiments.

Les travaux de construction doivent commencer dans le délai de 6 mois dès la décision du Conseil communal de Lausanne 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 en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiaire pourrait demander le retour anticipé de la totalité de la surface du fonds grevé des présents droits de superficie, la superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

La superficiaire peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette des droits ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord de la superficiaire, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficière en cas de retour anticipé au sens de l'article 8, cette dernière fera connaître à la superficière avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficière.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions 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 les constructions, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficière, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficière et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 - Obligations de la superficière

Pendant toute la durée des droits de superficie, la superficière s'engage à :

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficière, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé des droits de superficie ;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets des présents droits de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement les redevances stipulées à l'article 9 ;
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant les droits de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assurer en vertu du présent contrat.

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant les droits de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance desdits droits, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant les droits de superficie ;

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

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficière, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle des droits de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficière, ainsi que toute location ou sous-location des droits de superficie ;

l) au regard de ce qui précède, la superficière s'engage à signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec les droits de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle des droits de superficie ;

m) soumettre à la Commune de Lausanne, pendant cinq ans, toute modification justifiée d'un ou des loyers, la hausse ne pouvant être notifiée au(x) locataire(s) et ne prendre effet qu'après

avoir été dûment autorisée par la Commune de Lausanne; la superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location.

n) ne pas constituer, sur ses propres droits de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;

o) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

Article 7 - 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.

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée, par la superficiaire, des obligations assumées par elle en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitudes et exiger la radiation au Registre foncier du ou des droit(s) de superficie distinct(s) et permanent(s) concerné par la violation, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et approuvées par la superficiante au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le(s) droit(s) de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après.

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du(des) droit(s) de superficie.

Si la superficiaire tombe en faillite, la superficiante pourra reprendre les constructions 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 et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 22 ci-après.

Article 9 - Redevances

■ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20522 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de septante-neuf mille huit cent trente-cinq francs (CHF 79'835.--), tant que durera le droit de superficie.

■ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20524 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de nonante et un mille cent quarante-sept francs (CHF 91'147.--), tant que durera le droit de superficie.

Le paiement de ces montants interviendra par trimestre à l'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, la première fois prorata temporis 20 jours dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard dans un délai de 6 mois dès l'entrée des premiers locataires/occupants; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par la superficiaire dès l'échéance.

Relativement au droit de superficie parcelle 20522, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois

annuités, à savoir deux cent trente-neuf mille cinq cent cinq francs (CHF 239'505.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

Relativement au droit de superficie parcelle 20524, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiaire, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent septante-trois mille quatre cent quarante et un mille francs (CHF 273'441.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

Les redevances seront indexées tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date du permis d'habiter.

Article 10 - Entrée en possession

L'entrée en possession des terrains grevés a lieu le jour de la signature du présent acte.

Les terrains grevés sont mis à disposition dans leur état actuel, bien connu de la superficiaire.

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiaire n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que les terrains sont actuellement libres de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

La superficiaire n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation des parcelles par la superficiaire.

Il est rappelé enfin que les terrains cédés en droits de superficie demeurent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

La superficiaire est rendue expressément attentive à la présence du vouûtage le « Galicien » sous la parcelle 4304 (servitude numéro 343'876). Elle devra prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'intégrité de cet ouvrage et assumera toutes responsabilités et tous dommages dont ce projet pourrait être la cause ou l'objet.

Le droit de superficie parcelle 20522 est intéressé aux servitudes numéros 343'797 - ID 2003/3075 et 343'876 - ID 2004/5582 susdésignées.

Le droit de superficie parcelle 20524 est intéressé à la servitude numéro 343'876 - ID 2004/5582 susdésignée.

Article 11 - Servitudes à constituer

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles droits de superficie voisines, ainsi qu'à ses rapports avec les tiers.

La superficiaire autorise la superficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la superficiaire, qui en reste seule propriétaire à l'entière décharge de la superficiaire.

Article 12 - Site contaminé

La superficiaire a fait procéder à une étude géotechnique, une étude de pollution préliminaire et une étude de pollution complémentaire relativement aux parcelles objets des présents droits distincts et permanents de superficie et a intégré dans la détermination des redevances mentionnées à l'article 9 ci-dessus les conséquences de la nature du sol et de son état de pollution conformément à ces études.

La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance desdites études dont copies demeureront déposées en l'étude du notaire instrumentateur jusqu'à la fin des travaux de construction des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles objets des présents droits de superficie.

Tous frais d'étude, de dépollution et/ou assainissements supplémentaires seront, cas échéant, à charge de la superficiaire.

Article 13 - Responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiaire en sa qualité de propriétaire des terrains grevés, ainsi que toutes

les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets des droits de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. _____

Elle répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse. _____

La superficiaire prend à sa charge le coût des éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante. _____

Article 14 - Retour des constructions à l'échéance du droit _____

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, un ou les deux droits de superficie ne sont pas renouvelés, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les surfaces de terrain grevées du ou desdits droits, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de(s) la servitude(s) au Registre foncier. _____

En contrepartie, la superficiante versera une indemnité à la superficiaire, calculée comme il suit : _____

- si la superficiante refuse la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence du(des) bâtiment(s). A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ; _____

- si la superficiaire ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %. _____

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. _____

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière ». _____

Article 15 - 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. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, du droit de superficie, 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 n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire ; _____

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 22 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Article 16 - Mise à disposition d'une surface comprise entre les limites des droits de superficie et le domaine public _____

La surface comprise entre les limites des droits de superficie et, approximativement, le futur domaine public sera laissée en jouissance, à bien-plaire, à la superficiaire. La Commune de

Lausanne délivrera une autorisation correspondante spécifiant les conditions habituelles le moment venu.

Article 17 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers sur l'entier des droits de superficie. Elle 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 - Droit de contrôle

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

Article 19 - 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.

Article 20 - Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre la superficiante et la superficiaire seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne les parcelles grevées.

Article 21 - Application des dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Relativement à SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, une attestation notariée émanant du notaire ..., à ..., datée du ..., est annexée au présent acte.

Les représentants de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA certifient en outre que SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 22 - 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 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 24 - 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.

Article 25 - Autres dispositions

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

III. CONSTITUTION DE SERVITUDE PERSONNELLE

Les comparants constituent gratuitement la servitude personnelle suivante, dont le tracé a fait l'objet d'une enquête publique du ... au... :

Passage public à pied et autres moyens de mobilité douce

Bénéficiaire : la Commune de Lausanne

Fonds servant : parcelle 20522.

Exercice : le tracé de cette servitude est figuré en jaune sur le plan spécial dressé le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièce qui sera déposée au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cette servitude est destinée au passage piétonnier et tout autre moyen de mobilité douce, à l'exclusion de moyen motorisé.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel du passage sont à la charge du fonds servant.

Tout dégât commis au passage sera à charge de celui qui l'aura causé.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance des plans, tableau de mutation et plan de servitude par le notaire soussigné et les avoir approuvés.

IV. DIVERS

a) SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA déclare avoir parfaite connaissance et reçu un exemplaire de la convention du 26.06.2009 dont il est fait mention sous chiffre I., 1.4 ci-dessus et en reprend tous les droits, obligations et engagements en résultant concernant les surfaces de terrains grevées des droits de superficie.

Un exemplaire de cette convention, daté et signé ce jour par les comparants ès qualité, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte.

b) La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance que les loyers initiaux moyens des logements et locaux des bâtiments qui seront érigés sur les présents droits de superficie seront plafonnés à CHF 250. – par mètre carré par an, y compris les frais accessoires. Par ailleurs, les loyers moyens maximum des appartements respecteront les conditions suivantes :

- 1^{er} au 2^{ème} étages : CHF 240. – par mètre carré par an ;

- 3^{ème} étage : CHF 250. – par mètre carré par an ;

- 4^{ème} étage et attique : CHF 260. – par mètre carré par an.

A noter toutefois que dans le bâtiment sis sur la parcelle droit de superficie 20'522, les loyers seront majorés selon un accord entre la superficiante et la superficiaire pour tenir compte des prestations supplémentaires offertes et, plus particulièrement, de la mise à disposition du local communautaire au rez-de-chaussée.

c) Frais - droit de mutation - gains immobiliers

Sans préjudice de la solidarité légale entre les parties, les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier, les frais du géomètre relatifs aux plans et tableaux de mutation, les droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation des présents droits de superficie sont à la charge de la superficiaire, à l'exception des frais de constitution de la servitude personnelle ci-dessus et du plan du géomètre y relatif qui sont à la charge de la Commune de Lausanne. ?

Afin de garantir ces frais et les droits de mutation cantonal et communal en raison de la constitution des présents droits de superficie, la superficiaire a versé sur le compte bancaire numéro ..., ouvert à la Banque ..., à ..., au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique « Corbaz, Marti et Khauv », pour être consignée sous la responsabilité du notaire instrumentateur, une provision de ... francs.

Il est rappelé que les communes sont exonérées de tout impôt sur les gains immobiliers.–

Réquisitions au Registre foncier :

1. Constitution de deux droits de superficie de nonante-neuf (99) ans chacun en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, avec immatriculation comme droits distincts et permanents.

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 3, 7, 8 et 14.

3. Constitution de servitude personnelle de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce.

DONT ACTE,–

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

à LAUSANNE, le ... deux mille onze.——

B – VAUDOISE GENERALE, COMPAGNIE D'ASSURANCES SA

Par devant, notaire à Lausanne, canton de Vaud, _____
comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de **La Commune de Lausanne**, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ..., ci-annexée, et qui produit l'extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne du ..., qui demeurera ci-annexé, le Préfet ayant été informé de la décision dudit Conseil conformément à l'article 142 de la loi sur les Communes, par lettre du ... _____

ci-après « la superficiante », _____

d'autre part : _____

au nom de **Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA** (CH-550-1004930-7), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ... _____

ci-après « la superficiaria », _____

exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1.1 La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	132 Lausanne
Numéro d'immeuble :	4304
Adresse(s) :	Chemin de la Prairie 11 Vallée de la Jeunesse 9/13
Autre(s) plan(s) :	9, 10
No plan :	16
Surface :	113'807m ² , numérique
Genre(s) de nature :	Forêt, 24'228m ² Jardin, 83'525m ²
Bâtiment(s) :	Habitation avec affectation mixte, No ECA 14908b, 396m ² Bâtiment, No ECA 14908c, 135m ² Bâtiment scolaire, No ECA 14908d, 617m ² Habitation et garage, No ECA 15573a, 871m ² Bâtiment scolaire, No ECA 17221a, 1'294m ² Bâtiment scolaire, No ECA 17221b, 445m ² Bâtiment scolaire, No ECA 17222a, 1'866m ² Bâtiment scolaire, No ECA 17222b, 251m ² Bâtiment commercial, No ECA 17631, 119m ² Bâtiment industriel, No ECA 15951, Surface totale 1'323m ² (souterraine) Garage, No ECA 17221c, Surface totale 40m ² (souterraine) Garage, No ECA 17221d, Surface totale 40m ² (souterraine) Garage, No ECA 17221e, Surface totale 43m ² (souterraine) Garage, No ECA 17221f, Surface totale 42m ² (souterraine) Bâtiment commercial, No ECA 15573b, 55m ² Bâtiment, No ECA 18069, 5m ²
Estimation fiscale :	en rév.

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune

Mentions

Aucune

Servitudes

343797	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/003075
343799	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005578
343821	Charge	Canalisation(s) Voûtage du Flon, ID.2001/000037 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
343851	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005581
343876	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005582 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
376007	Charge	DDP Superficie au 09.05.2044, ID.2000/002548
376010	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005576 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
376011	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005587
376012	Charge	Canalisation(s), ID.2004/005577 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
384622	Charge	Usage de sous-station électrique, ID.2003/007687 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
540503	Charge	Superficie, ID.2004/005588 En faveur de: Etat de Vaud, Lausanne
540503	Charge	Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005589 En faveur de: Etat de Vaud, Lausanne
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
376013	Conditions	spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002546
540'503	Conditions	spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002547
Gages immobiliers		
Aucun		

1.2 Un permis de construire daté du 14 octobre 2009, numéro P132-47-4-2009-ME/96031, devenu définitif et exécutoire, a été délivré par la Municipalité de Lausanne pour la construction sur la parcelle susmentionnée de cinq bâtiments comprenant des logements, des surfaces d'activités, un accueil pour enfants en milieu scolaire et un parking souterrain de 82 places.—

1.3 Suivant la décision du Conseil communal de Lausanne prise le ... dont un extrait du procès-verbal demeure ci-annexé, ces cinq bâtiments seront édifiés sur cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et le parking souterrain fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent souterrain.—

1.4 Un contrat d'entreprise totale a été signé le 30 novembre 2010 entre Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et Losinger Construction SA relatif notamment à la conception, la planification et la réalisation de trois des cinq bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2 ci-dessus et 62 places de stationnement dans le parking souterrain susmentionné.—

Une convention signée le 26 juin 2009 entre Losinger Construction SA et la Commune de Lausanne traitant notamment de la mise à disposition de terrains situés entre les limites des 5 droits de superficie distincts et permanents en surface et celles du futur domaine public a été annexée au contrat d'entreprise totale précité.—

1.5 Le présent acte porte sur la constitution de trois des cinq droits de superficie distincts et permanents.—

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

II. DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS

Article 1 - Constitution de servitudes de superficie

La Commune de Lausanne constitue en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, qui acquiert trois servitudes de droit de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

■ La première servitude grève une surface de 1'484 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en jaune, selon les plan spécial et tableau de mutation déposés au Registre foncier à l'appui de la copie de l'acte, minute numéro ... du notaire soussigné, Registre foncier numéro 2011/ ... :

Parcelle	(20523)	COMMUNE DE LAUSANNE	Surface	Estim.
Feuille 9		Avenue de Provence	m ²	fisc.
		Chemin de la Prairie		
		Jardin, numéro ad hoc 2	(1'484)	en rév.

■ La deuxième servitude grève une surface de 1'539 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en vert, selon les plan spécial et tableau de mutation précités :

Parcelle	(20525)	COMMUNE DE LAUSANNE	Surface	Estim.
Feuilles 9 et 16		Avenue de Provence	m ²	fisc.
		Chemin de la Prairie		
		Jardin, numéro ad hoc 4	(1'539)	en rév.

■ La troisième servitude grève une surface de 1'340 m² de la parcelle 4304 susdésignée, hachurée en rouge, selon les plan spécial et tableau de mutation précités :

Parcelle	(20526)	COMMUNE DE LAUSANNE	Surface	Estim.
Feuille 16		Avenue de Provence	m ²	fisc.
		Chemin de la Prairie		
		Jardin, numéro ad hoc 5	(1'340)	en rév.

L'exercice de ces servitudes est limité à la construction de trois bâtiments tels que mentionnés dans le permis de construire dont il est fait référence sous chiffre 1.2 de l'exposé préalable ci-dessus comportant, pour les bâtiments sis sur les parcelles 20523 et 20525, 2'968 mètres carrés de surface brute de plancher chacun, et pour le bâtiment sis sur la parcelle 20526, 3'094 mètres carrés de surface brute de plancher.

Les trois droits de superficie distincts et permanents sont accordés sous les clauses et conditions suivantes :

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, des trois servitudes précitées, à titre de droits distincts et permanents.

Article 3 - Durée

Les droits de superficie sont accordés pour une durée de 99 ans dès leur date d'inscription au Registre foncier.

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

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à construire les bâtiments conformément au permis de construire délivré le 14 octobre 2009.

Avant l'ouverture du chantier, la superficiaire fera :

- libérer le parking existant sur la parcelle grevée ;
- réaliser un parking (P+R) provisoire sur les terrains des Prés-de-Vidy.

Les frais relatifs au déplacement dudit parking font l'objet d'une participation forfaitaire de la superficiaire, de 525 000 francs, que la superficiaire verse ce jour à la superficiaire.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale

du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental._____

En particulier, la superficiaire s'engage à construire des bâtiments au standard MINERGIE 2009 avec critères d'exclusion MINERGIE ECO et à mettre en place entre 200 à 250 mètres carrés de panneaux solaires sur l'ensemble des trois bâtiments._____

Les travaux de construction doivent commencer dans le délai de 6 mois dès la décision du Conseil communal de Lausanne 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 en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité de la surface du fonds grevé des présents droits de superficie, la superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre._____

La superficiante peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette des droits ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord de la superficiante, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique._____

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier._____

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration_____

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article 8, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante._____

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions 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 les constructions, à l'exclusion des frais d'entretien._____

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration._____

Article 6 - Obligations de la superficiaire_____

Pendant toute la durée des droits de superficie, la superficiaire s'engage à :_____

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;_____

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;_____

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé des droits de superficie;_____

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets des présents droits de superficie, cas de force majeure réservés;_____

e) payer ponctuellement les redevances stipulées à l'article 9 ;_____

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant les droits de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;_____

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assurer en vertu du présent contrat.

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant les droits de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance desdits droits, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant les droits de superficie ;

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

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle des droits de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location des droits de superficie;

l) au regard de ce qui précède, la superficiaire s'engage à signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec les droits de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle des droits de superficie;

m) soumettre à la Commune de Lausanne, pendant cinq ans, toute modification justifiée d'un ou des loyers, la hausse ne pouvant être notifiée au(x) locataire(s) et ne prendre effet qu'après avoir été dûment autorisée par la Commune de Lausanne; la superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location.

n) ne pas constituer, sur ses propres droits de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;

o) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

Article 7 - 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.

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée, par la superficiaire, des obligations assumées par elle en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitudes et exiger la radiation au Registre foncier du ou des droits de superficie distinct(s) et permanent(s) concernés par la violation, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et approuvées par la superficiante au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le(s) droit(s) de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après.

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du(des) droit(s) de superficie.

Si la superficiaire tombe en faillite, la superficiante pourra reprendre les constructions 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 et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 22 ci-après.

Article 9 - Redevances

■ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20523 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de huitante-sept mille quatre cent trente-cinq francs (CHF 87'435.--), tant que durera le droit de superficie.

■ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20525 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de huitante-sept mille quatre cent trente-cinq francs (CHF 87'435.--), tant que durera le droit de superficie.

■ La redevance relative au droit de superficie parcelle 20526 consiste en un versement, par la superficiaire, d'un montant annuel de nonante et un mille cent quarante-sept francs (CHF 91'147.--), tant que durera le droit de superficie.

Le paiement de ces montants interviendra par trimestre à l'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, la première fois prorata temporis 20 jours dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard dans un délai de 6 mois dès l'entrée des premiers locataires/occupants; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par la superficiaire dès l'échéance.

Relativement au droit de superficie parcelle 20523, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent soixante-deux mille trois cent cinq francs (CHF 262'305.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

Relativement au droit de superficie parcelle 20525, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent soixante-deux mille trois cent cinq francs (CHF 262'305.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

Relativement au droit de superficie parcelle 20526, la superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, à savoir deux cent septante-trois mille quatre cent quarante et un mille francs (CHF 273'441.-), afin de garantir le paiement de la redevance.

Les redevances seront indexées tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date du permis d'habiter.

Article 10 - Entrée en possession

L'entrée en possession des terrains grevés a lieu le jour de la signature du présent acte.

Les terrains grevés sont mis à disposition dans leur état actuel, bien connu de la superficiaire.

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que les terrains sont actuellement libres de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation des parcelles par la superficiaire.

Il est rappelé enfin que les terrains cédés en droits de superficie demeurent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

La superficiaire est rendue expressément attentive à la présence du cours d'eau le « Galicien » sous la parcelle 4304 (servitude numéro 343'876). Elle devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas endommager cet ouvrage et assumera toutes responsabilités et tous dommages dont ce projet pourrait être la cause ou l'objet.

Le droit de superficie parcelle 20523 est intéressé à la servitude numéro 343'876 - ID 2004/5582 susdésignée.

Le droit de superficie parcelle 20526 est intéressé à la servitude numéro 343'821 - ID 2001/37 susdésignée.

Article 11 - Servitudes à constituer

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles droits de superficie voisines, ainsi qu'à ses rapports avec les tiers.

La superficiante autorise la superficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la superficiaire, qui en reste seule propriétaire à l'entière décharge de la superficiante.

Article 12 - Site contaminé

La superficiante a fait procéder à une étude géotechnique, une étude de pollution préliminaire et une étude de pollution complémentaire relativement aux parcelles objets des présents droits distincts et permanents de superficie et a intégré dans la détermination des redevances mentionnées à l'article 9 ci-dessus les conséquences de la nature du sol et de son état de pollution conformément à ces études.

La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance desdites études dont copies demeureront déposées en l'étude du notaire instrumentateur jusqu'à la fin des travaux de construction des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles objets des présents droits de superficie.

Tous frais d'étude, de dépollution et/ou assainissements supplémentaires seront, cas échéant, à charge de la superficiaire.

Article 13 - Responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire des terrains grevés, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets des droits de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

La superficiaire prend à sa charge le coût des éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 14 - Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, un ou les trois droits de superficie ne sont pas renouvelés, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les surfaces de terrain grevées du ou desdits droits, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de(s) la servitude(s) au Registre foncier.

En contrepartie, la superficiante versera une indemnité à la superficiaire, calculée comme il suit :

- si la superficiante refuse la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence du(des) bâtiment(s). A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur;

- si la superficiaire ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement d'un(des) droit(s), l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. —————

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière ».

Article 15 - 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. —————

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, du droit de superficie, 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 n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire ; —————
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. —————

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 22 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. —————

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. —————

Article 16 - Mise à disposition d'une surface comprise entre les limites des droits de superficie et le domaine public—————

La surface comprise entre les limites des droits de superficie et, approximativement, le futur domaine public sera laissée en jouissance, à bien-plaire, à la superficiaire. La Commune de Lausanne délivrera une autorisation correspondante spécifiant les conditions habituelles le moment venu. —————

Article 17 - Publicité—————

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers sur l'entier des droits de superficie. Elle 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 - Droit de contrôle—————

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

Article 19 - 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. —————

Article 20 - Rapports de voisinage—————

Les rapports de voisinage entre la superficiante et la superficiaire seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne les parcelles grevées. —————

Article 21 - Application des dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)—————

Les représentants de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA précisent que Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA est présumée non assujettie à la loi susmentionnée.

Les représentants de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA certifient en outre que Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 22 - 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 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 24 - 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.

Article 25 - Autres dispositions

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

III. CONSTITUTION DE SERVITUDE PERSONNELLE

Les comparants constituent gratuitement la servitude personnelle suivante, dont le tracé a fait l'objet d'une enquête publique du ... au... :

Passage public à pied et autres moyens de mobilité douce

Bénéficiaire : la Commune de Lausanne

Fonds servants : parcelles 20525 et 20526.

Exercice : le tracé de cette servitude est figuré en jaune sur le plan spécial dressé le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièce qui sera déposée au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cette servitude est destinée au passage piétonnier et tout autre moyen de mobilité douce, à l'exclusion de moyen motorisé.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel du passage sont à la charge des fonds servants, chacun pour une demie.

Tout dégât commis au passage sera à charge de celui qui l'aura causé.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance des plans, tableau de mutation et plan de servitude par le notaire soussigné et les avoir approuvés.

IV. DIVERS

a) Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA déclare avoir parfaite connaissance et reçu un exemplaire de la convention du 26 juin 2009 dont il est fait mention sous chiffre I., 1.4 ci-dessus et en reprend tous les droits, obligations et engagements en résultant concernant les surfaces de terrains grevés des droits de superficie.

Un exemplaire de cette convention, daté et signé ce jour par les comparants ès qualité, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte.

b) La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance que les loyers initiaux moyens des logements et locaux des bâtiments qui seront érigés sur les présents droits de superficie seront plafonnés à CHF 282.— par mètre carré par an, y compris les frais accessoires. Par ailleurs, les loyers moyens maximum des appartements respecteront les conditions suivantes :—————

- rez, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : CHF 275.— par mètre carré par an ;—————
- 4^{ème} étage : CHF 285.— par mètre carré par an ;—————
- attique : CHF 305.— par mètre carré par an.—————

c) A titre de participation aux frais liés au déplacement du parking P+R visé au chiffre 4 ci-dessus, la superficiaire verse ce jour un montant de cinq cent vingt-cinq mille francs (CHF 525'000.—) sur le compte numéro IBAN CH22 0076 7000 C040 8146 6 ouvert à la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, au nom de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Corbaz, Marti & Khauv.—————

d) Frais - droit de mutation - gains immobiliers—————

Sans préjudice de la solidarité légale entre les parties, les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier, les frais du géomètre relatifs aux plans et tableaux de mutation, les droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation des présents droits de superficie sont à la charge de la superficiaire, à l'exception des frais de constitution de la servitude personnelle ci-dessus et du plan du géomètre y relatif qui sont à la charge de la Commune de Lausanne.—————

Afin de garantir ces frais et les droits de mutation cantonal et communal en raison de la constitution des présents droits de superficie, la superficiaire a versé sur le compte bancaire numéro ..., ouvert à la Banque ..., à ..., au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique « Corbaz, Marti et Khauv », pour être consignée sous la responsabilité du notaire instrumentateur, une provision de ... francs.—————

Il est rappelé que les communes sont exonérées de tout impôt sur les gains immobiliers.—

Réquisitions au Registre foncier :—————

1. Constitution de trois droits de superficie de nonante-neuf (99) ans chacun en faveur de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, avec immatriculation comme droits distincts et permanents.—————

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 3, 7, 8 et 14.—————

3. Constitution d'une servitude personnelle de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce en faveur de la Commune de Lausanne.—————

DONT ACTE,—

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,—
à LAUSANNE, le ... deux mille onze.—————

C – PARKING

Par devant, notaire à Lausanne, canton de Vaud,—————
comparaissent :—————

d'une part :—————

au nom de **La Commune de Lausanne**, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ..., ci-annexée, et qui produit l'extrait conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne du ..., qui demeurera ci-annexé, le Préfet ayant été informé de la décision dudit Conseil conformément à l'article 142 de la loi sur les Communes, par lettre du ...—————

ci-après « la superficiante »,—————

d'autre part :—————

1. au nom de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ...

2. au nom de **Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA** (CH-550-1004930-7), société anonyme dont le siège est à Lausanne,

ci-après « les superficières ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants à qualité exposent ce qui suit :

1.1 La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au

Registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble : 4304
 Adresse(s) : Chemin de la Prairie 11
 Vallée de la Jeunesse 9/13
 Autre(s) plan(s) : 9, 10
 No plan : 16
 Surface : 113'807m², numérique
 Genre(s) de nature : Forêt, 24'228m²
 Jardin, 83'525m²
 Bâtiment(s) : Habitation avec affectation mixte, No ECA 14908b, 396m²
 Bâtiment, No ECA 14908c, 135m²
 Bâtiment scolaire, No ECA 14908d, 617m²
 Habitation et garage, No ECA 15573a, 871m²
 Bâtiment scolaire, No ECA 17221a, 1'294m²
 Bâtiment scolaire, No ECA 17221b, 445m²
 Bâtiment scolaire, No ECA 17222a, 1'866m²
 Bâtiment scolaire, No ECA 17222b, 251m²
 Bâtiment commercial, No ECA 17631, 119m²
 Bâtiment industriel, No ECA 15951, Surface totale 1'323m²
 (souterraine)
 Garage, No ECA 17221c, Surface totale 40m² (souterraine)
 Garage, No ECA 17221d, Surface totale 40m² (souterraine)
 Garage, No ECA 17221e, Surface totale 43m² (souterraine)
 Garage, No ECA 17221f, Surface totale 42m² (souterraine)
 Bâtiment commercial, No ECA 15573b, 55m²
 Bâtiment, No ECA 18069, 5m²
 Estimation fiscale : en rév.

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune

Mentions

Aucune

Servitudes

343797	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2003/003075
343799	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005578
343821	Charge	Canalisation(s) Voûtage du Flon, ID.2001/000037 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
343851	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005581
343876	Charge	Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/005582 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
376007	Charge	DDP Superficie au 09.05.2044, ID.2000/002548
376010	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005576 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
376011	Charge	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/005587
376012	Charge	Canalisation(s), ID.2004/005577 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne

384622	Charge	Usage de sous-station électrique, ID.2003/007687 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
540503	Charge	Superficie, ID.2004/005588 En faveur de: Etat de Vaud, Lausanne
540503	Charge	Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005589 En faveur de: Etat de Vaud, Lausanne
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
376013	Conditions spéciales	quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002546
540'503	Conditions spéciales	quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2000/002547
Gages immobiliers		
Aucun		

1.2 Un permis de construire daté du 14 octobre 2009, numéro P132-47-4-2009-ME/96031, devenu définitif et exécutoire, a été délivré par la Municipalité de Lausanne pour la construction sur la parcelle susmentionnée de cinq bâtiments comprenant des logements, des surfaces d'activités, un accueil pour enfants en milieu scolaire et un parking souterrain de 82 places.——

1.3 Suivant la décision du Conseil communal de Lausanne prise le ... dont un extrait du procès-verbal demeure ci-annexé, ces cinq bâtiments seront édifiés sur cinq droits de superficie distincts et permanents en surface et le parking souterrain fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent souterrain.——

1.4 Deux contrats d'entreprise totale ont été signés, l'un le 13 décembre 2010 entre SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Losinger Construction SA et l'autre, le 30 novembre 2010 entre Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et Losinger Construction SA relatifs notamment à la conception, la planification et la réalisation des cinq bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2 ci-dessus et les 82 places de stationnement dans le parking souterrain susmentionné.——

1.5 Le présent acte porte sur la constitution du droit de superficie distinct et permanent concernant le parking souterrain.——

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

II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

La superficiante constitue en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA qui acquièrent une servitude personnelle de droit de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse, répartie entre elles, sous forme de parts de copropriété, selon les proportions suivantes :——

- SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, à concurrence de 24 %,—
- Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, à concurrence de 76 %.——

Cette servitude grève la surface souterraine de 2484 m² de la parcelle 4304 susdésignée, teintée en rose, selon les plan spécial et tableau de mutation dressés le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :——

		<u>COMMUNE DE LAUSANNE</u>	<u>Surface</u>	<u>Estim.</u>
Parcelle (20455) Feuilles 9 et 16		<u>Avenue de Provence</u>	<u>m²</u>	<u>fisc.</u>
		<u>Chemin de la Prairie</u>		
		<u>Jardin, numéro ad hoc 1</u>	(2484)	en rév.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire soussigné et les avoir approuvés.——

Cette servitude s'exerce horizontalement sur toute la surface susdésignée alors que verticalement elle est limitée au niveau d'un étage en sous-sol, fondations comprises, pour la construction d'un parking souterrain entre les cotes d'altitude suivantes, conformément au plan en coupe dressé le 11 novembre 2009 par Jean-Paul Ferrini, ingénieur-géomètre officiel, à Lausanne, pièce qui, datée et signée ce jour par les comparants, sera déposée au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte:_____

- niveau inférieur : cote d'altitude minimum de 416.50 mètres,_____

- niveau supérieur : cote d'altitude maximum de 423.08 mètres._____

Il est précisé qu'en hauteur, le droit de superficie s'exerce dès et y compris la protection de la couche d'étanchéité du toit du parking. Les ouvrages dépassant les cotes d'altitude inférieure et supérieure indiquées ci-dessus font également partie du présent droit de superficie. Il s'agit en particulier les piliers de fondation, des rampes d'accès, escaliers et cages d'ascenseur._____

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier_____

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent._____

Article 3 - Durée_____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 99 ans dès la date d'inscription au Registre foncier._____

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires cinq ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande._____

Article 4 - Constructions autorisées_____

Les superficiaires s'engagent à construire un parking souterrain composé de 82 places de parcs conformément au permis de construire mentionné sous chiffre 1.2 ci-dessus._____

Le parking précité fera l'objet d'une copropriété ordinaire conformément au chapitre IV ci-dessous dont les places pourront être vendues ou louées. Demeure réservé l'article 15 ci-après.—

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, en particulier en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans des constructions du dossier en autorisation de construire ont été approuvés par la superficiante avant dépôt en requête d'autorisation de construire._____

Les travaux de construction devront commencer dans les 6 mois dès la décision du Conseil communal 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 en raison de la seule négligence des superficiaires, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie, les superficiaires s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre._____

Tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du parking souterrain sera préalablement soumis à l'accord de la superficiante, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique._____

En aucun cas le parking souterrain ne pourra servir de dépôt sur tout ou partie de son volume._____

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier._____

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration_____

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires en cas de retour anticipé au sens de l'article 8, ces dernières feront connaître à la superficiante avec pièces

justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable aux constructions 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 les constructions, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par les superficiaires, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 - Obligations des superficiaires

Pendant toute la durée du droit de superficie, chacune des superficiaires s'engage à :

a) ne pas changer l'affectation du parking souterrain sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;

c) entretenir, régulièrement et conformément aux règles de l'art, le parking souterrain précité et ses parties intégrantes ;

d) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui leur incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;

e) exécuter ponctuellement les obligations qu'elles doivent assurer en vertu du présent contrat ;

f) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;

g) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;

h) 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 ;

i) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

j) au regard de ce qui précède et en cas de location d'une place de parc, les superficiaires s'engagent à signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie ;

k) ne pas constituer, sur leur propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;

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

Chacune des superficiaires s'engage à faire reprendre les engagements ci-dessus par tout acquéreur d'une part ou d'une fraction de part de copropriété.

Article 7 - 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 des superficiaires sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de leurs obligations par les superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée, par les superficiaires, des obligations assumées par elles en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise de leurs constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et approuvées par la superficiante au sens de l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires.

Les superficiaires pourront s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après.

Chacune des superficiaires s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Si les superficiaires tombent en faillite, la superficiante pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord des masses en faillite respectives, en versant à celles-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

En cas de faillite d'une des superficiaires, la superficiante pourra reprendre la part de copropriété de cette dernière selon les conditions précitées.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 21 ci-après.

Article 9 - Redevance

La redevance liée au présent droit de superficie est comprise dans les redevances dues par les superficiaires pour les droits de superficie accordés en surface, mentionnés ci-dessus sous chiffre 1.2 de l'exposé préalable.

Article 10 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu le jour de la signature du présent acte.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu des superficiaires.

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction du parking souterrain et de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires.

Il est rappelé enfin que le terrain cédé en droit de superficie demeure soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé des deux servitudes ci-dessous mentionnées.

Les superficiaires sont rendues expressément attentives à la présence du voûtage le « Galicien » sous la parcelle (servitude numéro 343'876). Elles devront prendre toutes les mesures

nécessaires pour assurer l'intégrité de cet ouvrage et assumeront toutes responsabilités et tous dommages dont ce projet pourrait être la cause ou l'objet.

Le droit de superficie est intéressé aux servitudes numéros 343'821 - ID 2001/37, 343'876 - ID 2004/5582 et (540'503 - ID 2004/5589 ?) susdésignées.

Article 11 - Servitudes à constituer

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation du parking souterrain et aux bâtiments qui seront érigés au-dessus, ainsi qu'à leurs rapports avec les tiers.

La superficiante autorise les superficiaires à réaliser les accès au parking souterrain et la pose des conduites nécessaires à la viabilité du parking, passages et conduites étant aménagés et entretenus par les superficiaires, qui en restent seules propriétaires à l'entière décharge de la superficiante.

Article 12 - Site contaminé

La superficiante déclare avoir fait procéder à une étude géotechnique, une étude de pollution préliminaire et une étude de pollution complémentaire relativement à la parcelle objet du présent droit distinct et permanent de superficie et a intégré dans la détermination de la redevance comprise dans celle calculée pour chaque superficiaire pour le droit de superficie qui leur a été accordé en surface les conséquences de la nature du sol et de son état de pollution conformément à ces études.

Les superficiaires déclarent avoir parfaite connaissance desdites études dont copies demeureront déposées en l'étude du notaire instrumentateur jusqu'à la fin des travaux de construction du parking souterrain.

Tous frais d'études, dépollution et/ou assainissements supplémentaires seront, cas échéant, à charge des superficiaires proportionnellement à leur part de copropriété dans le parking souterrain.

Article 13 - Responsabilité des superficiaires

Les superficiaires prennent à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle de constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.—

Elles répondent à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

Les superficiaires prennent à leur charge les coûts des éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée ; elles ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 14 - 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 superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain grevé, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, la superficiante versera une indemnité aux superficiaires proportionnelle à leur part de copropriété, à défaut d'accord contraire entre elles, calculée comme il suit :—

- si la superficiante refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence de la construction réalisée sur le terrain grevé. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ;—

- si les superficiaires ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.—

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. —

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière ».

Article 15 - 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.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires ou une des superficiaires ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente les superficiaires ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires ou la superficiaire concernée pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 21 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

Article 16 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers sur l'entier du droit de superficie. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires.

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

Article 17 - Droit de contrôle

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

Article 18 - Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur le bâtiment seront à la charge des superficiaires.

Article 19 - Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre la superficiante et les superficiaires seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne la parcelle grevée.

Article 20 - Application des dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Relativement à SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et à Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA, les représentants de ces sociétés attestent que le parking objet du présent droit de superficie ne comprend pas de logement par la force des choses et qu'il n'y a aucune superficie de réserve.

Dès lors, le présent acte n'est pas soumise à autorisation, conformément à l'article 2 alinéa 2, lettre a) de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Les représentants de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA certifient en outre que leur société n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 21 - 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 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 22 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 23 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés ès qualité 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.

Article 24 - Autres dispositions

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

IV. CONSTITUTION D'UNE COPROPRIETE ORDINAIRE

Article 26 - Constitution de la copropriété

SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA constituent une copropriété ordinaire au sens des articles 646 et suivants du Code civil sur le droit de superficie distinct et permanent ci-dessus constitué, affecté à la construction d'un parking souterrain.

Dans cette copropriété ordinaire, les copropriétaires superficiaires ont des quotes-parts comportant un droit de libre disposition sur un certain nombre de places de parc qui seront numérotées en cours de construction, quotes-parts réparties comme suit :

- SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA avec une quote-part de 24 %,
- Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA avec une quote-part de 76 %.

Chaque quote-part recevra un numéro de feuillet au Registre foncier.

En aucun cas, le parking souterrain ne pourra servir de dépôt sur tout ou partie des places de stationnement.

Les comparants ès qualité se répartissent les places de parc qui correspondent à leur part de copropriété respective dans le parking, soit 62 places pour Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA et 20 places pour SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, conformément au plan dont un exemplaire, daté et signé ce jour par eux, demeurera ci-annexé.

Article 27 - Règlement

La copropriété ordinaire est régie par les dispositions légales impératives de la copropriété ordinaire des articles 646 et suivants du Code civil et celles ci-après, étant précisé que les copropriétaires peuvent en tout temps adopter un règlement complémentaire d'utilisation détaillé.

Les charges de la copropriété ordinaire, savoir les frais d'entretien du parking souterrain, notamment électricité, nettoyage, ventilation, porte automatique d'entrée, installations selon les exigences de l'Etablissement cantonal d'assurance-incendie, seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leur part de copropriété.

Dans tous les cas, les copropriétaires devront se conformer aux directives de l'administrateur de la copropriété ordinaire et maintenir constamment la surface de leur place de parc en parfait état de propreté.

Mention du règlement ci-dessus sera faite au Registre foncier.

Article 28 - Suppression du droit de préemption légal

Les copropriétaires de la copropriété ordinaire confirment qu'ils renoncent à leur droit de préemption légal entre eux et requièrent Madame la Conservatrice du Registre foncier du district de Lausanne d'annoter sur chaque feuillet ouvert pour la copropriété ordinaire ci-dessus constituée la suppression du droit de préemption légal entre copropriétaires.

Article 29 - Administrateur

L'assemblée des copropriétaires élit un administrateur de la copropriété ordinaire pour une durée de trois ans au maximum.

L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée des copropriétaires, sous réserve de dommages-intérêts éventuels conformément à l'article 712 lettre r) alinéa 1er du Code civil applicable par analogie.

L'administrateur est élu à la majorité simple des votes exprimés, chaque part de copropriété donnant droit à une voix, l'article 647 lettre b) étant réservé.

Article 30 - Gage immobilier

Chaque copropriétaire peut librement grever sa part de copropriété de gages immobiliers.

Article 31 - Arbitrage - For

Toutes difficultés pouvant survenir entre les copropriétaires à propos du présent règlement, son interprétation, son exécution, seront soumises à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

V. DIVERS**Article 32 - Frais - droit de mutation - gains immobiliers**

Les frais du présent acte, ceux des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais du géomètre relatifs aux plans et tableaux 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 le parking souterrain sont à la charge des superficiaires, proportionnellement à leur part de copropriété, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Il est expressément rappelé qu'aucune redevance n'est due pour le présent droit de superficie, étant donné que le montant qui aurait été perçu par la superficiante a été intégré dans la redevance due par chaque superficiaire pour le droit de superficie qui lui a été accordé en surface.

Il est rappelé que les communes sont exonérées de tout impôt sur les gains immobiliers.—

Réquisitions au Registre foncier :—

Servitude personnelle de superficie, en faveur de Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, et Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurances SA avec immatriculation comme droit distinct et permanent—

Annotation : clauses 3, 7, 8 et 14.—

Constitution de copropriété ordinaire.—

Mention : règlement de copropriété.—

Annotation : suppression du droit de préemption légal pour copropriété ordinaire.—

DONT ACTE,—

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,—
à LAUSANNE, le ... deux mille onze.—

14. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;

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

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

décide :

1. **d'octroyer à SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A., deux droits distincts et permanents de superficie grevant les parcelles n° 20522 et n° 20524 sises à l'avenue de Provence, chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;**
2. **d'octroyer à Vaudoise Générale, Compagnie d'assurances S.A., trois droits distincts et permanents de superficie grevant les parcelles n° 20523, n° 20525 et n° 20526 sise à l'avenue de Provence/chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;**
3. **d'octroyer à SILL, Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. et à Vaudoise Générale, Compagnie d'assurances S.A., en copropriété, un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 20455 sise à l'avenue de Provence/chemin de la Prairie, selon le projet d'acte figurant dans le préavis N° 2011/12 de la Municipalité, du 9 février 2011;**
4. **d'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, en garantie des emprunts contractés par SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A., pour un montant maximal de 5 300 000 francs;**
5. **d'allouer au Service d'accueil de jour de l'enfance un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 50 000 francs destiné à l'achat du mobilier de l'APEMS de 60 places ;**
6. **d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 4, à raison de 10 000 francs sous la rubrique 5900.331 du Service d'accueil de jour de l'enfance;**
7. **de faire figurer sous la rubrique 5900.390 les intérêts relatifs au crédit figurant sous chiffre 4 ;**
8. **d'autoriser le Service d'accueil de jour de l'enfance à porter les charges et recettes du futur APEMS au budget de fonctionnement;**
9. **de prendre acte du bouclage du compte d'attente 3304.581.670 pour financer le concours d'architecture et de son amortissement sur une durée de 5 ans.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Annexe : Plan de situation