

**Parcelle n° 15410 sise à la route de Praz-Gilliard et au chemin de Praz-Simon**  
**Droit distinct et permanent de superficie et cautionnement solidaire**  
**en faveur de la société coopérative « Praz Gilliard »**

*Préavis N° 2010/15*

Lausanne, le 24 mars 2010

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative « Praz Gilliard », grevant 12'183 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 15410, afin de permettre la construction et la vente de seize villas, ainsi que d'accorder un cautionnement solidaire à la société précitée, d'un montant maximum de Fr. 3'578'000.--, représentant 30 % du coût de construction.

**2. Table des matières**

<b>1. Objet du préavis</b>	<b>1</b>
<b>2. Table des matières</b>	<b>1</b>
<b>3. Historique du projet</b>	<b>2</b>
<b>4. Situation réglementaire</b>	<b>2</b>
<b>5. Maître de l'ouvrage</b>	<b>2</b>
<b>6. Caractéristiques du projet de construction</b>	<b>3</b>
6.1. Description du projet	3
6.2. Permis de construire	4
<b>7. Respect des critères de développement durable</b>	<b>5</b>
7.1. Energies et confort	5
<b>8. Cautionnement</b>	<b>5</b>
<b>9. Bail agricole</b>	<b>6</b>
<b>10. Droit distinct et permanent de superficie</b>	<b>6</b>
10.1. Conditions essentielles du droit de superficie	6
10.2. Constitution du droit distinct et permanent de superficie	6
<b>11. Conclusions</b>	<b>16</b>

### 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 en construisant, toutes catégories confondues, quelque 3 000 logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis n° 2005/45<sup>1</sup> « 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 ce programme.

La parcelle n°15410, propriété de la Commune fait partie de cet inventaire. D'une surface de 69'953 m<sup>2</sup> en nature de « champ, pré, pâturage » selon le Registre foncier, cette surface est répartie comme il suit quant à son affectation réglementaire, selon le plan d'extension des zones périphériques et foraines N° 599, du 28 septembre 1980 :

Zone de villas A :	12'430 m <sup>2</sup>
Zone agricole :	<u>57'523 m<sup>2</sup></u>
	<u>69'953 m<sup>2</sup></u>

Afin de valoriser la partie constructible de la parcelle n° 15410, la société coopérative Coopélia a mis à l'enquête un projet de construction d'un ensemble de 34 unités d'habitats groupés. Ce projet dense mais entièrement réglementaire, a soulevé de très nombreuses oppositions du voisinage.

Face à cette situation, la Municipalité a confié à un mandataire extérieur l'organisation d'une démarche participative ciblée sur ce terrain. Plusieurs séances ont eu lieu à la grande salle de Verschez-les-Blanc, dont l'organisation de deux ateliers. Après avoir examiné plusieurs variantes d'implantation, la majorité des participants aux dits ateliers s'est prononcée en faveur d'un schéma comprenant une dizaine de villas jumelles totalisant vingt unités. Ce scénario comportait notamment le principe suivant :

- implanter les bâtiments en retrait de la route de Praz-Gilliard ;
- organiser les dits bâtiments autour d'un espace collectif central pour la vie du quartier ;
- prévoir un sous-sol permettant aux futurs habitants du quartier de stationner les véhicules évitant ainsi le stationnement en surface ;
- promouvoir le respect de l'environnement dans la conception du quartier et des villas.

Afin de réaliser un projet s'inspirant des principes ci-dessus, la société coopérative Coopélia sollicite de la Commune l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie.

### 4. Situation règlementaire

Situé sur la parcelle n° 15410 propriété de la Commune, ce projet est conforme aux règles de la zone de villas A du Plan d'extension (PE) n° 599 et à celles des règles de la zone mixte de faible densité du PGA. Les dispositions légales permettent la construction de bâtiments couvrant 1/6<sup>ème</sup> de la surface du terrain et comprenant deux étages complets et un étage partiel (3/5<sup>ème</sup>) de combles ou attique. L'indice d'utilisation théorique du sol est limité à 0,43.

### 5. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Coopélia a été constituée le 15 septembre 1995 à Lausanne. Cette société s'est fixé comme but : « de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des prix favorables et d'utilité publique, à l'exclusion de toute intention spéculative ».

<sup>1</sup> BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss.

La société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'architectes, d'ingénieurs, d'entrepreneurs, de représentants de la BCV et de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail. Elle compte actuellement plus de 470 membres.

Cette coopérative possède à ce jour 259 logements, tous mis en location, soit : 40 à Yverdon-les-Bains, 45 à Genève, 37 à Versoix, 48 à Lausanne, 33 à Orbe, 34 à Vevey et 22 à Payerne.

L'opération de Vers-chez-les-Blanc constitue une première pour la société qui construit et conserve des bâtiments locatifs. C'est pourquoi elle a prévu la constitution d'une coopérative ad hoc, dénommée « société coopérative Praz Gilliard ». Cette dernière aura pour but la mise en valeur d'un lotissement au lieu-dit « PRAZ GILLIARD » situé sur le territoire de la Commune de Lausanne.

A cet effet, elle acquiert un droit de superficie érigé sous la forme d'un droit distinct et permanent dont la **Commune de Lausanne** en sa qualité de propriétaire de la parcelle 15410 de la Commune de Lausanne est le superficiant,

Elle constitue une propriété par étages se composant d'un groupe de 12 villas mitoyennes et de 4 villas individuelles,

Elle octroie des mandats pour la vente des 16 villas précitées et l'administration de la propriété par étages.

Le principe d'exploitation de la société coopérative est de couvrir les frais de réalisation en vendant les lots de propriété par étages au prix coûtant. Par prix coûtant, on entend le prix de revient de la réalisation des bâtiments et de leurs jardins-privatifs ainsi que des infrastructures (telles que voies d'accès, voies intérieures, adductions d'eau, électricité, canalisations d'eaux claires et usées, édifications de places de parc et de garage-parking, honoraires usuels de promotion, de courtage etc.), à l'exclusion de toutes marges bénéficiaires.

Chaque acquéreur d'un ou de plusieurs lots de propriété doit acquérir une ou plusieurs parts et devient ainsi coopérateur. Ainsi, au terme de la vente des lots, la société coopérative « Praz Gilliard » sera formée par les copropriétaires.

## 6. Caractéristiques du projet de construction

### 6.1 Description du projet

Accessible depuis la route de Praz-Gilliard, la nouvelle construction propose un ensemble construit s'organisant à l'intérieur du périmètre constructible de la parcelle comme suit :

- un premier ensemble composé de quatre fois trois villas jumelées par les garages,
- un deuxième ensemble constitué de quatre villas individuelles situées au sud-ouest du dit 1<sup>er</sup> ensemble.

Deux chemins se rejoignant au nord-est de la parcelle assureront l'accès aux différentes villas depuis la route de Praz-Gilliard.

Le projet tient compte de la topographie de la parcelle et a ainsi privilégié l'aménagement de 12 villas jumelles à proximité de la route de Praz-Gilliard, où la déclivité reste relativement faible et réparties de façon ordonnée sur deux axes parallèles. A contrario, les quatre villas individuelles orientées sud-est, seront implantées en contrebas du premier ensemble et profiteront, compte tenu de l'accroissement

de la pente naturelle du terrain, d'un dégagement certain sur les alentours et plus particulièrement sur le terrain encore disponible de la parcelle, aménagé en vergers et biotopes.

Chacune des **12 villas jumelles** se compose de deux niveaux et de combles aménagés. Regroupées trois par trois, elles sont liées entre elles à chaque fois par un garage et local dépôt. Du point de vue des distributions intérieures, chaque unité se décompose de la manière suivante :

- un rez comprenant un hall d'entrée, un sanitaire, une cuisine ouverte sur le séjour, ainsi que le garage et un local dépôt,
- un étage composé de trois chambres, d'une salle de douche et d'une salle de bains distribuées autour d'un palier central,
- un comble réservant une pièce de 18 m<sup>2</sup> (hauteur sous plafond supérieure à 2.4 m).

Chacune des **4 villas individuelles** se compose, quant à elle, d'un niveau supplémentaire en sous-sol dédié à l'implantation d'une salle de jeu communiquant avec le jardin, d'une buanderie et d'une cave. Compte tenu de la déclivité du terrain en cet endroit et à la différence des villas jumelles, les garages sont désolidarisés des villas individuelles. De manière à limiter les vis-à-vis entre villas jumelles et individuelles, mais surtout à réduire les cheminements intérieurs à la parcelle, ils seront implantés à l'aplomb de chacune des quatre villas individuelles.

Au total, ce programme comprend 16 nouveaux logements dont 12 de 5 ½ pièces (surface brute utile de plancher = 157 m<sup>2</sup>) et quatre de 6 ½ pièces (SBPu = 173 m<sup>2</sup>) pour un total de 84 pièces destinés à la vente.

Afin de limiter les coûts inhérents à la réalisation des sous-sols et compte tenu de la déclivité du terrain naturel, l'option de jumeler les 12 villas par des garages hors-sol a été retenue. L'implantation des quatre villas individuelles permet de leur adjoindre un sous-sol semi enterré tout en limitant le volume de terre à excaver. Finalement, ce projet prévoit 16 garages individuels ainsi que 18 places de parc extérieures toutes accessibles depuis la route de Praz-Gilliard.

Un abri PC de 50 places<sup>2</sup> sera réalisé.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	1 158 m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	2 574 m <sup>2</sup>
Surface nette de planchers	2 103 m <sup>2</sup>
Cube SIA total	14 033 m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.17
Coefficient d'utilisation du sol CUS	0.21

Enfin, le coût de l'opération est devisé à 11,925 millions de francs sans le terrain. Chaque unité sera vendue à un prix, sous toutes réserves, de l'ordre de Fr. 840'000.-- pour une villa individuelle et de Fr. 730'000.-- pour une villa mitoyenne, sans le terrain. Au prix ci-contre s'ajoutent Fr. 30'000.-- pour un garage et Fr. 8'000.-- pour une place de parc.

## 6.2 Permis de construire

Mis à l'enquête du 4 septembre au 22 octobre 2007, le nouveau projet a fait l'objet de 42 oppositions, dont 18 émanant d'habitants de Vers-chez-les-Blanc. Considérées comme infondées en fait et en droit, ces oppositions ont été écartées par la Municipalité, dans sa séance du 19 mars 2008 ; le permis de

<sup>2</sup> Afin d'obtenir les 56 places légales, les 6 places restantes ont fait l'objet, moyennant rétribution, d'une dispense rendue possible compte tenu des capacités à disposition dans ce quartier.

construire a été délivré le 14 avril 2008. Cette décision a toutefois fait l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal qui a débouté les recourants. Ces derniers ont alors recouru au Tribunal fédéral, lequel a confirmé le jugement du Tribunal cantonal, le 6 juillet 2009.

## 7. Respect des critères de développement durable

Ce projet faisant partie intégrante du préavis n° 2005/45 « création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne », il a été décidé de satisfaire aux exigences du label Minergie<sup>3</sup>, alliant sobriété énergétique, optimisation des confort.

### 7.1 Energies et confort

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe : épaisseurs d'isolation en façade allant jusqu'à 22 cm, choix de double-vitrages performants permettant de limiter les déperditions de chaleur. Les volumes du bâtiment sont simples, réduisant les surfaces d'enveloppe. Cette enveloppe performante sera associée à une ventilation simple flux hygroréglable, adaptant le débit de renouvellement d'air selon les besoins et la qualité de l'air. Cela se traduit par une réduction des besoins thermiques en comparaison d'une ventilation simple flux classique et par la réduction des besoins en électricité par rapport à un réseau de ventilation double flux.

En ce qui concerne la production de chaleur, celle-ci sera assurée par une pompe à chaleur eau/eau couplée à des forages géothermiques de 170 m par villa. La distribution de la chaleur se fera à basse température par l'intermédiaire d'un chauffage au sol. La production d'eau chaude sanitaire sera elle aussi assurée par le même système couplé à une installation de capteurs solaires de 5 m<sup>2</sup> par villa, permettant de préchauffer l'eau et de couvrir plus de 60% des besoins annuels en énergie pour l'eau chaude sanitaire.

Finalement, ce projet affiche un besoin en chaleur calculé selon la procédure Minergie de 38 kWh/m<sup>2</sup>.an, ce qui correspond à une réduction de 20 % par rapport à la norme (chauffage, eau chaude sanitaire et électricité pour la ventilation simple flux).

Concernant le confort des futurs habitants, le choix du chauffage de sol basse température garantira une régulation optimale, simple et fiable de la température dans les logements. Les zones de vie, majoritairement vitrées au sud/sud-ouest, permettent de profiter au maximum du soleil en période hivernale. Des volets permettent d'éviter une surchauffe en été tout en conservant une vue sur l'extérieur. La typologie traversante offre un apport de lumière naturelle maximal. La masse du bâtiment apporte une inertie importante afin de limiter les variations de températures.

## 8. Cautionnement

Afin de soutenir cette opération d'accès à la propriété, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de garantir, au nom de la Commune de Lausanne, les emprunts hypothécaires par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du coût de la construction (terrain non compris) admis par l'autorité communale, soit au maximum un montant de Fr. 3'578'000.-- (trois millions cinq cent septante-huit mille francs), ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Cette garantie serait limitée à une durée de dix ans et chaque vente viendra en remboursement du montant cautionné.

---

<sup>3</sup> MINERGIE® : label visant la limitation des besoins de chaleur et l'augmentation du confort thermique du bâtiment. Au moment de la demande de label Minergie propre à ce projet, ce standard prévoyait une consommation maximum de 42 kWh/m<sup>2</sup>.an intégrant les besoins de chaleur pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, ainsi que l'électricité nécessaire à la ventilation. Depuis avril 2008, l'exigence pour ce type d'affectation s'est réduite à 38 kWh/m<sup>2</sup>.an.

## 9. Bail agricole

La surface qui sera grevée du droit de superficie a été libérée du bail agricole qui la concernait, par un avenant audit bail.

Une indemnisation a été versée au fermier, conformément aux normes usuelles.

## 10. Le droit distinct et permanent de superficie

### 10.1. Conditions essentielles du droit de superficie

Les conditions essentielles de ce droit sont les suivantes :

Surface : environ 12'183 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 15410 (la différence avec la surface en zone de villas, de 12'430 m<sup>2</sup>, représente le hors-ligne de la route de Praz-Gilliard).

Durée : 99 ans

Retour anticipé :

- pour cause d'intérêt public

L'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

L'indemnité correspondra à la valeur de la construction reconnue par le superficiaire, 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 1 ¼ % l'an.

- retour des constructions à l'échéance du droit

Indemnité fixée à dire d'expert, qui ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

Redevance : 5 % de la valeur du terrain arrêtée à Fr. 2'100'000.-- ; elle sera versée dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de 6 mois dès l'entrée des premiers propriétaires. La redevance sera perçue progressivement pour atteindre le montant de Fr. 105'000.-- dès la cinquième année.

La valeur du terrain a été calculée sur la base du projet et correspond à Fr. 250.-- le mètre carré pour la partie construite (8'007 m<sup>2</sup>) et à Fr. 25.-- le mètre carré pour les parties aménagées en verger, zone de verdure et biotope (4'176 m<sup>2</sup>).

### 10.2. Constitution de droit distinct et permanent de superficie

PAR DEVANT, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de Vaud,

comparaissent : -----

d'une part :-----

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par sa Conseillère municipale, Madame Silvia Zamora, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du \*\*\*, signée et produite pour demeurer ci-annexée,

et qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février sur les communes, par lettre du \*\*\*, -----

ci-après nommée "le superficiant "; -----

d'autre part : -----

la société coopérative « Praz Gilliard », dont le siège est à Lausanne -----

ici valablement représentée par \*\*\*, -----

ci-après nommée "le superficiaire". -----

### **I. EXPOSE PREALABLE** -----

Les comparants exposent ce qui suit : -----

1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle 15410 de la Commune de Lausanne, désignées ci-après : -----

#### **Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 132 Lausanne  
 Numéro d'immeuble: 15410  
 Adresse(s): Chemin de Praz-Simon  
 Autre(s) plan(s):  
 No plan: 133  
 Surface: 69'953m<sup>2</sup>, numérique  
 Mutation: 22.12.2000 2000/5795/0, Mutation aux immeubles, , à P. 20047 : 4343 m<sup>2</sup>,  
 différence due aux arrondis : + 1 m<sup>2</sup>  
 09.06.2006 2006/2941/0, Division de bien-fonds, , au DP : 110 m<sup>2</sup>,  
 différence due aux arrondis : - 1 m<sup>2</sup>  
 Genre(s) de nature: Champ, pré, pâturage, 69'953m<sup>2</sup>  
 Bâtiment(s):  
 Feuillet de dépendance:  
 Mention mens. officielle:  
 Estimation fiscale: Fr. 735'000.00, 2006, 05.02.2007  
 Observation(s):

#### **Propriété**

Propriété individuelle  
 Lausanne la Commune, Lausanne

#### **Mentions**

Aucune

#### **Servitudes**

26.11.1892 321982 C Canalisation(s), d'eau, ID.2001/002557  
 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne  
 23.10.1956 322083 C Canalisation(s), Collecteur d'égouts, ID.2001/002558  
 En faveur de: Lausanne/15239  
 En faveur de: Lausanne/15249  
 En faveur de: Lausanne/20050  
 En faveur de: Lausanne/20075

#### **Charges foncières**

Aucune

1.2. Demeurent néanmoins réservées certaines restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant notamment des dispositions sur le droit des constructions, des routes et autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire et de vendre quatre villas individuelles et douze villas jumelles, ainsi que 16 garages individuels et 18 places de parc extérieures. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une surface de douze mille cent huitante trois mètres carrés (12'183 m<sup>2</sup>), sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : -----

## **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE** -----

### **Article 1 - Constitution de servitude de superficie** -----

Le superficiant constitue en faveur de la société coopérative « Praz Gilliard » qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéa a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grèvera une surface de douze mille cent huitante trois mètres carrés environ (12'183 m<sup>2</sup>) de la parcelle n° 15410 de la Commune de Lausanne susdésignée, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le ..., par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées au chiffre un point trois (1.3). -----

### **Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de Lausanne** -----

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de Lausanne, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

### **Article 3 – Durée** -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de nonante-neuf ans (99 ans) dès l'inscription de l'acte au Registre foncier. -----

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

### **Article 4 - Constructions autorisées** -----

Les constructions autorisées sont celles qui font l'objet du permis de construire R-132-76-1-2007-ME 83323, du 19 mars 2008 entré en force le 6 juillet 2009 ; elles feront l'objet de la constitution d'une propriété par étages. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le 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. -----

Ainsi, les constructions autorisées sur cette parcelle devront satisfaire aux exigences du label « Minergie ». -----



Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

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

Le superficiant 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 du droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique. Le superficiant aura alors la faculté de revoir le montant de la redevance en conséquence. -----

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 au superficiaire à l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant 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 le superficiant. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. -----

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

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

#### **Article 6 - Obligations du superficiaire** -----

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant 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 quatre (4) du présent acte; -----

c) entretenir constamment les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----
- e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises; -----
- f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat; -----
- g) veiller à ce que les créances garanties par gages 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 ;-----
- h) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; -----
- i) 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 ; -----
- j) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément à l'article quatorze (14) 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 du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie; -----
- k) au regard de ce qui précède et en cas de location d'un logement approuvée par le superficiaire, signer des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du 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. Toute modification ultérieure des loyers, y compris en cas de changement de locataires, devra préalablement être soumise à l'autorisation du superficiaire, et ce, pendant une durée de dix ans dès l'inscription du droit de superficie au Registre foncier ; -----
- l) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----
- n) faire reprendre les obligations ci-dessus pour tout acquéreur de lot de propriété par étages.

**Article 7 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public** -----

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre six (6), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre f, du Code civil suisse. -----

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au 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 reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq (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 un quart pour cent (1¼ %) 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 le superficiaire. -----

Le superficiaire pourra 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 au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quatorze (14) ci-après. -----

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

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant 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 dix-neuf (19) ci-après. -

**Article 9 - Redevance** -----

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur la valeur du terrain fixée à deux millions cent mille francs (Fr. 2'100'000.--) ; la redevance s'élève ainsi à cent cinq mille francs (Fr. 105'000.--).-----

Toutefois, afin de faciliter le démarrage de l'opération, la redevance sera perçue progressivement, selon l'échelonnement suivant :-----

1<sup>ère</sup> année : Fr. 21'000.--

2<sup>ème</sup> année : Fr. 42'000.--

3<sup>ème</sup> année : Fr. 63'000.--

4<sup>ème</sup> année : Fr. 84'000.--

5<sup>ème</sup> année : Fr. 105'000.--

La redevance sera indexée dès la 6<sup>ème</sup> année, tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à celui de la cinquième année.

Le paiement de la redevance interviendra par semestre à l'avance, les 30 juin et 30 décembre, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers propriétaires. -----

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

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la cinquième année, soit Fr. 315'000.-- afin de garantir le paiement de la redevance. -----

#### **Article 10 - Entrée en possession** -----

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

Le terrain objet du droit de superficie sera mis à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire. -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiant n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire. -

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie. -----

#### **Article 11 - Servitudes à constituer** -----

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

Le superficiant autorisera le 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 le superficiaire, qui en reste seul propriétaire à l'entière décharge du superficiant. -----

#### **Article 12 - Responsabilité du superficiaire** -----

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

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse. -----

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

**Article 13 - 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, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. -----

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité, calculée comme il suit : -----

- si c'est le superficiant qui 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 des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur; -----

- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (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 cinq (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 intégrante des bâtiments, ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière. » -----

**Article 14 - Cession, transmission ou transfert économique du droit** -----

Le droit de superficie est cessible ou transmissible. -----

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

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable; -----

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public; -----

c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ; -----

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

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

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

En outre, un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne, d'une durée de dix ans, sera annoté sur chaque lot de propriété, aussitôt les actes de transfert immobiliers instrumentés. Sa valeur sera calculée comme il suit : prix d'achat, indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation et majoré de tous les frais d'achat et des impenses à plus-value sur présentation des pièces justificatives. -----

**Article 15 - Droit de contrôle** -----

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

**Article 16 - Publicité**

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

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

**Article 17 - Contributions diverses** -----

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

**Article 18 - Rapports de voisinage** -----

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

Le hors-ligne de la route de Praz-Gilliard sera laissé en jouissance, à bien-plaire, au superficiaire lequel assurera son entretien et supportera en exclusivité toutes responsabilités et tous risques du chef de cette parcelle tant à l'égard du public, des usagers, des tiers voisins que des propriétaires du domaine public et des fonds privés.

**Article 19 - Clause d'arbitrage et for** -----

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

Le for est à Lausanne. -----

**Article 20 - Annotation de clauses spéciales** -----

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et treize (3, 7, 8 et 13) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

**Article 21 - Modifications éventuelles de la loi** -----

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

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur; -----

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties. -----

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

**Article 22 - Autres dispositions** -----

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

**Article 23 – Frais** -----

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

Les frais de géomètre et de bornage relatifs au fractionnement sont à la charge du superficiant. -----

**Article 24 - Lex Friedrich/Koller**-----

Les parties contractantes ont été rendues attentives aux dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger et sur l'ordonnance qui s'y réfère.-----

**Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne :** -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur de la société coopérative « Praz Gilliard ». -----

2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent. -----

3. Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de trois cent quinze mille francs (CHF 315'000.--). -----

4. Droit d'emption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne. -----

5. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles trois, sept, huit et treize du présent acte). -----

DONT ACTE, -----

lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le ... deux mille dix. -----

## 11. Conclusions

Afin de soutenir l'opération d'accession à la propriété menée par la société coopérative Coopélia ; la Municipalité vous propose, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,  
vu le préavis N° 2010/15 de la Municipalité, du 24 mars 2010;  
où 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'autoriser la Municipalité à accorder à la société coopérative « Praz-Gilliard » un droit distinct et permanent de superficie grevant 12'183 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 15410 en bordure de la route de Praz-Gilliard, aux conditions figurant dans le préavis N° 2010/15 de la Municipalité, du 24 mars 2010.
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, les emprunts hypothécaires par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du coût de la construction (terrain non compris) admis par l'autorité communale, soit au maximum un montant de Fr. 3'578'000.-- (trois millions cinq cent septante-huit mille francs), ceci conformément aux dispositions de l'art. 496 du code des obligations, et pour une durée de dix ans.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre