

**Administration générale
Direction de la sécurité
publique et des affaires
sportives
Direction des finances
Direction des travaux
Direction de la sécurité
sociale et de l'environnement**

Quartier du Rôtillon, îlot B - Octroi de deux droits distincts et permanents de superficie et demande de crédit pour les études et la promotion relatives au quartier

Préavis N° 198

Lausanne, le 15 février 2001

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Dans le cadre de la première phase de la réalisation du plan partiel d'affectation du Rôtillon, la Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer deux droits distincts et permanents de superficie :

- le premier à Société anonyme Parking du Rôtillon, pour la construction d'un parking souterrain de 180 places, en bordure de la rue Centrale à l'emplacement défini comme l'îlot B;
- le second à la FLCL pour l'édification, sur le parking ci-dessus, de trois bâtiments comportant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 19 logements au total, lesquels devraient être mis au bénéfice des aides financières accordées par les pouvoirs publics.

Ces deux droits de superficie sont le fruit de longues discussions et leur mise en oeuvre constitue véritablement le début de la reconstruction du quartier.

En outre, la Municipalité sollicite de votre Conseil un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 740'000.-- pour les frais d'étude de projet et de promotion du quartier du Rôtillon, l'essentiel de ce montant devant être remboursé par les promoteurs des constructions et du parking.

2. Préambule

2.1 Le plan partiel d'affectation du Rôtillon

Le 21 juin 1994¹, votre Conseil votait le plan partiel d'affectation au lieu-dit «Le Rôtillon». Cette décision mettait fin à une suite de projets avortés qui, tous, faisaient table rase du tissu urbain existant, alors que le nouveau plan respecte le réseau de ruelles et l'ancien parcellaire, auquel il ajoute une nouvelle zone constructible à la place du parking actuel. De même, les essais de regroupement et d'échange de parcelles ont été abandonnés pour faire place à une politique de rachat par la Ville, qui de propriétaire principal est devenue, depuis 1996, le propriétaire exclusif, à l'exception d'une parcelle de 301 m² à la ruelle du Flon, actuellement en voie d'acquisition. Cette politique d'hégémonie n'a eu pour but que de simplifier la situation pour ensuite trouver plus facilement des investisseurs et leur céder ces terrains sous forme de droits de superficie. Afin de mieux illustrer les potentialités de ce site et rompre avec son image négative après des décennies d'abandon, la Municipalité a, dès novembre 1994, lancé des études d'avant-projets architecturaux. Ces études constituent des pré-investissements, rétrocédés ensuite aux acquéreurs des droits de superficie, et donnent des garanties de qualité en ce qui concerne le traitement architectural du quartier.

2.2 Les études d'avant-projets

Le compte d'attente de fr. 250'000.-, ouvert le 11 novembre 1994, permet de mandater trois bureaux d'architectes lausannois qui se partagent le périmètre découpé pour ce travail en quatre îlots homogènes. Simultanément, une étude géotechnique complète la connaissance du sous-sol, suivie d'une campagne de fouilles archéologiques étendue à l'ensemble du périmètre non bâti. Toutes ces études permettent de lancer un appel d'offres aux investisseurs potentiels en juin 1995. Malgré l'intérêt manifesté par des preneurs potentiels, les incertitudes conjoncturelles et l'état du marché immobilier empêchent des engagements fermes. Cette situation a amené la Municipalité, par le préavis N° 43 du 20 août 1998², à compléter les avant-projets en portant à fr. 600'000.- le montant du compte d'attente. Ce préavis introduit également un addenda au plan partiel afin de permettre une continuité d'exploitation des surfaces en sous-sol entre îlots voisins, possibilités réclamées par certains programmes. La poursuite des avant-projets a alors pour but d'évaluer financièrement les réalisations pour lesquelles des investisseurs ont fait montre d'un intérêt certain.

2.3 Situation actuelle

Actuellement, sur la zone en question, une aire de stationnement composée de 81 places de parc est gérée à l'aide de 2 horodateurs et rapporte annuellement quelque 400'000 francs. Ce montant est versé comme redevance d'utilisation du domaine public au budget du service de la circulation sur la rubrique 2601.427. La disparition de ces places impliquera la suppression de cette recette.

Aujourd'hui, l'état des projets et les engagements des investisseurs se présentent comme suit :

Ilot A (entre la rue du Rôtillon et la rue du Flon, côté est) :

Le projet d'un «miniplex» de salles de cinéma dans les sous-sols, qui a été l'un des premiers à se manifester, demeure valable. Au-dessus, un centre de vie enfantine, créé par des institutions et des entreprises, devrait occuper les rez-de-chaussée. Le reste des bâtiments est consacré à des logements dont le financement paraît assuré.

¹ Bulletin du Conseil communal, 1994, tome I, pages 1318 à 1396

² Id, 1998, tome II, pages 403 à 410

Ilot B (trois nouveaux bâtiments à l'emplacement du parking existant) :

La partie du plan la plus avancée au point de vue de la planification et du financement est celle relative à l'îlot B ; elle justifie le présent préavis. Le parking souterrain de 180 places qui occupera le sous-sol sera construit et exploité par un groupe privé. La partie intermédiaire, consacrée à des activités commerciales, et les logements des étages supérieurs seront réalisés par la FLCL (Fondation lausannoise pour la construction de logements) qui sollicitera des pouvoirs publics l'appui financier en application de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ilot B' (entre l'îlot B et la ruelle du Flon) :

Il est pour moitié en mains privées et ne fait pour l'instant l'objet d'aucun développement de l'avant-projet présenté en 1998. Comme relevé ci-dessus, cette moitié (parcelle N° 10.679) est en cours d'acquisition.

Ilot C (le plus à l'ouest) :

Pour cet îlot, dont la partie la plus intéressante est à maintenir ou à reconstruire dans le gabarit existant, les négociations sont très avancées pour y créer un programme de logements protégés. La partie commerciale suscite elle aussi l'intérêt d'un commerce voisin.

Ainsi, la période de promotion, parfois difficile, que la Municipalité a dû mener pendant les cinq dernières années arrive enfin à son but avec la conclusion de deux droits distincts et permanents de superficie (DDP) pour l'îlot B. Cette heureuse conclusion devrait logiquement avoir un effet d'entraînement décisif sur les projets encore pendants.

Un deuxième préavis portant sur le subventionnement des logements de l'îlot B sera proposé à votre Conseil au printemps 2001. Il est vraisemblable que, dans le même temps, les négociations pour l'îlot C auront abouti à l'octroi d'un droit de superficie.

3. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à Société anonyme Parking du Rôtillon

Société anonyme Parking du Rôtillon, société constituée par S.A. Conrad Zschokke, dont les partenaires actuels sont Zschokke Entreprise Générale S.A. Renens pour 70 % et Sogeparc S.A., société spécialisée dans la promotion et la gestion de parkings publics dont le siège est à Paris, pour 30 %, a l'intention de construire, par son mandataire Zschokke S.A., un parking en sous-sol de 180 places, dont un bon tiers devrait être réservé aux habitants du futur quartier du Rôtillon, le solde étant mis à la disposition du public. Le coût de l'ouvrage est devisé à plus de 7 millions de francs. Le Conseil communal est sollicité d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie pour la réalisation de cette construction.

3.1 Conditions essentielles du droit

Il s'agit d'un droit de superficie classique, dont les conditions peuvent être résumées comme suit :

Le droit grèvera une surface de 1508 m² comprise dans les parcelles N° 10.677, 10.680, 20.045 et 20.046.

Durée :

S'agissant d'un investissement important, la durée a été fixée à huitante ans.

Retour de la construction :

- *de manière anticipée, en cas de violation de ses obligations par le superficiaire :*
L'indemnité à verser au superficiaire sera fixée par un Tribunal arbitral; elle ne sera cependant pas supérieure au coût de construction et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué :
 - de trente pour cent de cette somme, à titre de pénalité;
 - de la moins-value de vétusté, fixée à un et demi pour cent l'an, calculée sur le coût avant la déduction de la pénalité;
- *à l'échéance :*
la valeur de la construction qui fera retour à la Commune sera également établie par un Tribunal arbitral, mais ne sera pas supérieure au coût initial de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent par an.

Redevance :

La redevance a été déterminée en tenant compte du budget prévisionnel du parking, dont les premières années seront vraisemblablement déficitaires, et d'un prix de terrain qui se fonde sur celui payé par la Commune pour l'ensemble des parcelles du Rôtillon.

Ainsi, la société sera exonérée les quatre premières années et verra la redevance passer progressivement de fr. 10'000.- par an à fr. 35'000.- dès la quinzième année. Cette redevance sera indexée dès la seizième année.

Ce système s'inspire de celui qui a été retenu pour le parking de la Navigation.

3.2 *Texte du projet d'acte constitutif*

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET SOCIETE ANONYME PARKING DU RÔTILLON

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

se présentent :

D'une part : la COMMUNE DE LAUSANNE, dénommée ci-après "le superficiant", ici valablement représentée par, lequel produit pour justifier de ses pouvoirs :

- une procuration à lui délivrée par la Municipalité de la commune de Lausanne en date du
- une décision du Conseil communal, du
- une décision de la Préfecture du district de Lausanne, du

D'autre part : Société anonyme Parking du Rôtillon, dont le siège est à Lausanne, dénommée ci-après "le superficiaire", ici valablement représentée par qui l'engagent par leur signature collective à deux.

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

– I –

Le superficiant est propriétaire des parcelles ci-après désignées. conformément au Registre foncier de Lausanne :

Propriétaire : Commune de Lausanne

Parcelles N°s 10.677, 10.680 et 20.045.

Propriétaire : Domaine public communal

Parcelle N° 20.046

Le superficiaire a l'intention d'édifier, sur les immeubles susdésignés, un parking souterrain de 180 places environ, destiné aux habitants et activités du quartier.

Par ailleurs, il est prévu au-dessus du parking, objet du présent droit, la construction d'un socle semi enterré à vocation commerciale surmonté de trois bâtiments d'habitation de trois et quatre étages. Ces constructions font également l'objet d'un droit distinct et permanent de superficie dans le cadre de la législation fédérale et cantonale sur le logement.

Ces constructions seront réalisées conformément au plan partiel d'affectation voté par le Conseil communal le 26 juin 1994 et ratifié le 9 novembre 1994 par le Conseil d'Etat, et à son annexe votée par le Conseil communal le 24 novembre 1998 et ratifiée par le Département des infrastructures le 8 février 1999, ainsi qu'au permis de construire délivré le

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

– II –

1. Constitution de servitude de superficie

Afin que la construction propriété du superficiaire ne soit pas incorporée aux terrains, le superficiant décide de constituer en sa faveur une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude, d'une surface de 1508 mètres carrés, grève les parcelles N^{os} 10.677, 10.680, 20.045 et 20.046 selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel le, plan qui sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte. Elle est limitée en hauteur et en profondeur aux cotes indiquées sur les plans autorisés par la Municipalité de la commune de Lausanne, plans faisant l'objet du permis de construire délivré le

2. Immatriculation au Registre foncier

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

3. Durée

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

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

4. Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à édifier, sur le terrain grevé, le parking souterrain désigné sous chiffre I; il verse en cet instant au superficiant la somme de Fr. 40'621.65, représentant le montant payé par le superficiant pour les projets d'architecte et pour les études techniques y afférentes.

Les travaux devront commencer dans un délai de neuf mois dès la date de délivrance du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer.

Le superficiaire s'engage à respecter ce délai maximum pour l'ouverture du chantier, afin de ne pas perturber le déroulement chronologique des étapes de la construction de l'ouvrage dans son entier.

A défaut, le superficiant pourra demander le retour anticipé du terrain objet du présent droit, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

Le superficiant s'engage à garantir un accès aux utilisateurs du parking dès que celui-ci sera terminé.

Il ne pourra être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse du superficiant et du bénéficiaire du droit de superficie relatif aux appartements et aux locaux commerciaux.

D'une manière générale, le superficiaire rendra, une fois la construction du parking effectuée, une surface apte à recevoir une construction qui sera également au bénéfice d'un droit de superficie.

En particulier, le superficiaire supportera toutes canalisations (eaux claires, eaux usées, écoulement, électricité, etc., ainsi que toute canalisation transitant sur la parcelle grevée) indispensables à l'alimentation et à l'évacuation des bâtiments et des passages construits en superposition.

Le superficiaire s'engage en outre à supporter les frais de construction de tous les éléments nécessaires aux accès du parking et de leur raccordement tant provisoires que définitifs au domaine public.

Le superficiaire supportera de même les frais de la signalisation liée au parking, y compris le dispositif de signalisation avancée sur le domaine public. Les accès du parking seront entretenus par et aux frais du superficiaire.

La dalle-toiture du parking sera construite sur la base des normes et règlements de la SIA, de manière à supporter les surcharges provenant des diverses constructions projetées en surface selon le plan partiel d'affectation. Avant le début des travaux, le superficiaire soumettra au superficiant, pour approbation, le plan d'utilisation et de sécurité selon la norme SIA 160.

Les ouvrages qui anticipent sous le domaine public seront construits dans le strict respect des conditions et charges du permis de construire et selon les règles de l'art sur la base des normes et règlements de la SIA. La dalle-toiture du parking devra être à même de supporter les charges et surcharges provenant du domaine public, notamment celles du trafic lourd susceptible d'y transiter ou d'y stationner.

En outre, la partie du parking empiétant sous la parcelle N° 10.677 est limitée à la cote maximale de 481.20. De plus, la structure du parking doit être dimensionnée de façon à pouvoir supporter, soit le remblayage jusqu'à l'altitude 485, soit le poids de la construction future selon le plan partiel d'affectation.

Une convention particulière entre le propriétaire du socle commercial et des trois bâtiments en surface, d'une part, et la société propriétaire du parking souterrain, d'autre part, sera passée pour garantir les droits, obligations et responsabilités des parties. Elle réglera les différentes modalités relatives notamment aux parties communes, aux servitudes de passage et accès réciproques, au droit de passage des canalisations, des conduites, des collecteurs, des énergies, de la ventilation, cas échéant aux locaux communs, ainsi que la répartition des coûts de construction et l'exploitation des immeubles respectifs. Dite convention sera légalisée et annexée au présent acte pour en faire partie intégrante.

Le démontage des installations situées sur le domaine public, ainsi que le montage et le démontage de toute installation provisoire nécessitée par le chantier (trottoir provisoire, et caetera), seront aux frais des superficiaires.

Le superficiaire assurera à ses risques et à ses frais l'étanchéité de son ouvrage et sa protection ainsi que l'écoulement rationnel des eaux d'infiltration, de pluie et d'arrosage.

Les éléments du garage n'exerceront aucune poussée ni aucune pression sur les ouvrages publics et privés de la ville de Lausanne, ainsi que ceux propriété de tiers. Une attention particulière sera portée au maintien et à la protection du voûtage du Flon sous la rue Centrale. Les frais de déplacement, tant provisoires que définitifs, et de remise en état de ces ouvrages provoqués par la construction du parking seront à la charge du superficiaire.

En particulier, le superficiaire prendra à sa charge les frais de démolition et d'obturation de l'ancien voûtage du Flon; il supportera également tous les frais liés au détournement provisoire des collecteurs existants, tant publics que privés.

En revanche, le superficiant prendra à sa charge la construction du nouveau collecteur, les frais d'ingénieur et d'excavation y relatifs étant supportés par le superficiaire.

En outre, et pour ce qui le concerne, le superficiaire supportera les frais de réalisation et d'entretien des aménagements extérieurs compris dans le périmètre du droit de superficie.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier, notamment celles résultant du règlement relatif au plan partiel d'affectation.

5. Coût de construction et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant.

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa, du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que cette 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.

Les installations liées à l'activité du superficiaire 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.

6. Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation de la construction objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement la construction précitée, ses parties intégrantes et le terrain grevé du droit de superficie ;
- c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article onze ci-dessous;
- d) ne pas interrompre durablement l'exploitation de son entreprise dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) maintenir sur le territoire de la commune de Lausanne son siège juridique, ainsi qu'une activité économique dans la construction objet du présent droit de superficie;
- f) réserver dans le parking une possibilité de stationnement en faveur des propriétaires et des locataires des logements des bâtiments A, B, C, D, E, F, G, H, J et K du plan partiel d'affectation du 9 novembre 1994 et conformément à l'article 21 de son règlement;
- g) soumettre à l'approbation préalable du superficiant conformément à l'article dix ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions du superficiaire ainsi que toute location de l'exploitation totale ou d'une part importante par le superficiaire ou toute sous-location totale ou d'une part importante par le locataire;
- h) informer le superficiant, préalablement à leur entrée en vigueur, du tarif de base de location, puis de ses modifications ultérieures;
- i) ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

De plus, le superficiaire s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

7. Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

La législation vaudoise sur l'expropriation est applicable.

8. Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violations graves ou réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, le superficiant pourra se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé de la construction.

Ce retour anticipé interviendra après notification au superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure. Si cette dernière reste vaine, notification sera faite au superficiaire, sous pli recommandé, avec indication du motif, de la radiation du droit distinct et permanent de superficie dans un délai de douze mois.

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial de la construction et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué :

- de trente pour cent (30 %) de cette somme,
- de la moins-value de vétusté, fixée à un et demi pour cent (1 ½ %) l'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.

Les installations directement liées à l'activité du superficiaire ou de son locataire ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction 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 10 ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra sans notification et sans délai préalable, reprendre la construction et les parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après.

9. Retour de la construction en cas d'extinction du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifiée 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 correspondant à la valeur de la construction existant à ce moment-là.

Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après, mais ne sera pas supérieure au coût initial de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent (1 ½ %) par an.

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

10. Cessibilité ou transfert économique du droit de superficie

Le droit de superficie est cessible et 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 location de l'ensemble du parking (exploitation) est assimilée à une cession.

Le superficiant devra être informé par acte écrit de toute cession ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire et 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 commune de Lausanne un intérêt économique et fiscal équivalant 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 ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

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

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

11. Redevance

La redevance sera due dès la mise en exploitation du parking. A partir de cette date, le superficiaire paiera une redevance annuelle définie comme il suit :

- première à quatrième année : Fr. –
- cinquième et sixième années : Fr. 10'000.-
- septième et huitième années : Fr. 15'000.-
- neuvième et dixième années : Fr. 20'000.-
- onzième et douzième années : Fr. 25'000.-
- treizième et quatorzième années : Fr. 30'000.-
- dès la quinzième année : Fr. 35'000.-

La redevance de fr. 35'000.- sera indexée la seizième année, puis de cinq ans en cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui de la fin du mois de la mise en exploitation totale du parking ou au plus tard celui en vigueur quatre ans après la date d'inscription du droit au Registre foncier.

La redevance sera facturée par moitié au trente juin et au trente et un décembre de chaque année.

La redevance est payable par semestre échu.

Un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès cette 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 quinzième année, soit, au total, fr. 105'000.-.

12. Entrée en possession

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

Le terrain est mis à disposition du superficiaire dans son état actuel que ce dernier déclare connaître parfaitement.

En dérogation notamment de l'article 197 du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et déclare que le terrain, hormis le droit distinct et permanent de superficie octroyé au propriétaire des bâtiments en surface, est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier et n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle.

Le superficiaire porte l'entière responsabilité des conséquences des travaux qu'il entreprend sous sa responsabilité.

Le terrain sera grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Pour le surplus, la convention particulière bipartite mentionnée à l'article 4 ci-dessus réglera les responsabilités respectives des deux superficiaires.

13. Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du présent droit de superficie et de ses parties intégrantes. Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, notamment au sens de l'article 684 du Code civil suisse.

14. Droit de contrôle

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

15. Contributions diverses

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

16. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions, de même que les rapports entre le superficiaire et le propriétaire des bâtiments locatifs (superficiaire en surface).

17. Clause d'arbitrage et for

Pour toutes difficultés pouvant surgir entre parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent acte, les parties conviennent de faire trancher leur différend par 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.

18. Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 9 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

19. Frais

Les frais d'acte, de remaniements parcellaires, de novation des gages immobiliers, de plans et de division de bien-fonds et les émoluments au Registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie ainsi qu'avec la constitution ou la modification de servitudes, nécessitées par les constructions projetées, sont à la charge du superficiaire, de même que le droit de mutation cantonal et communal.

Le superficiant supportera, en revanche, les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Clauses spéciales relatives à la durée et à l'indemnité en cas de retour.
3. Hypothèque légale.

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

4. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la FLCL grevant la parcelle N° 20.045 pour la construction de 19 logements subventionnés et de locaux commerciaux

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) a été constituée en 1967, suite à une décision du Conseil communal³. La construction du complexe de la Bourdonnette lui a été confiée. Depuis cette réalisation, la Fondation a poursuivi les buts qui lui ont été assignés statutairement en construisant et en acquérant des immeubles exclusivement avec l'aide des pouvoirs publics. Son parc immobilier se compose d'une quarantaine d'immeubles totalisant aujourd'hui plus de 600 logements.

Suite à un appel d'offres communal en vue de l'octroi de DDP à une ou plusieurs sociétés, la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) s'est déclarée intéressée à réaliser l'îlot B du projet du Rôtillon.

4.1 Conditions essentielles du droit

Il s'agit d'un droit de superficie classique, dont les conditions peuvent être résumées comme suit :

Surface :

Le droit grèvera horizontalement la parcelle N° 20.045 de 1124 m² et verticalement en profondeur aux cotes indiquées sur les plans faisant l'objet du permis de construire du parking souterrain.

³ Bulletin du Conseil communal, 1966, tome I, pages 1560 - 1570

Durée :

S'agissant d'un investissement important et par symétrie avec le DDP en faveur de la construction du parking souterrain, la durée a été fixée à huitante ans.

Retour de la construction :– *de manière anticipée, en cas de violation de ses obligations par le superficiaire :*

L'indemnité à verser au superficiaire sera fixée par un Tribunal arbitral; elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions fédérales, cantonales et communales, ce coût étant diminué :

- de dix pour-cent (10%) de cette somme;
- de la moins-value de vétusté fixée à un et demi pour cent (1.5 %)l'an.

– *à l'échéance :*

la valeur de la construction qui fera retour à la Commune sera également établie par un Tribunal arbitral, mais ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite, en cas de refus de prolongation du droit par le superficiaire, d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent par an (1.5 %). le solde étant majoré du vingt-cinq pour-cent (25 %) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Redevance :

La Fondation sera astreinte à payer à la Commune, sur la valeur du terrain fixée à la date du présent contrat à Fr. 900'000.--, une redevance annuelle calculée au taux de 5 %, soit Fr. 45'000.--. Elle sera perçue dès la délivrance du permis d'habiter et sera payée à terme échu. Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales à la construction de ces immeubles, la redevance pourra être réajustée selon l'indice des prix à la consommation.

4.2 Texte du projet d'acte constitutif

**ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA
COMMUNE DE LAUSANNE ET LA FONDATION LAUSANNOISE POUR LA CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS**

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

se présentent :

d'une part : La commune de Lausanne, dénommée ci-après "le superficiant", ici valablement représentée par....., lequel produit pour justifier de ses pouvoirs :

- une procuration à lui délivrée par la Municipalité de la commune de Lausanne, en date du ;
- une décision du Conseil communal de Lausanne, du..... ;
- une décision de la Préfecture du district de Lausanne, du;

D'autre part :

La Fondation lausannoise pour la construction de logements (appelée ci-après « le superficiaire), dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par....., qui l'engagent par une signature collective à deux

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

I

Le superficiaire est propriétaire de la parcelle ci-après désignée, conformément au Registre foncier de Lausanne :

Propriétaire : COMMUNE DE LAUSANNE

<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>Surface</u>
N° 20.045	135	1124 m ²

Sont réservés les droits réels et les restrictions de droit public ou privé à la propriété qui selon la législation déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions ainsi que les alignements en vigueur dans la commune de Lausanne.

Etat des droits et charges intéressant la parcelle susdésignée

.....

II

Le superficiaire a l'intention de construire sur cette parcelle (îlot B) un socle semi enterré, à vocation commerciale, d'une surface d'environ 969 m² et, au-dessus, trois immeubles d'habitation de trois et quatre étages comprenant 19 appartements d'une surface habitable totale d'environ 1374 m². Ces trois bâtiments seront édifiés sur un parking en sous-sol d'environ 180 places, construit préalablement par Société anonyme Parking du Rôtillon.

Ces trois immeubles seront construits avec l'appui financier des pouvoirs publics au sens de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et dans la mesure du possible de la Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

Les bâtiments hors-sol et le parking collectif souterrain précités feront l'objet de deux différentes servitudes de superficie inscrites au Registre foncier à titre de droits distincts et permanents de superficie.

Afin que les trois immeubles mentionnés ci-dessus, propriétés du superficiaire, ne soient pas incorporés au terrain appartenant au superficiant, ni à la servitude de superficie octroyée à la Société constructrice du parking souterrain, le superficiant décide de constituer une servitude de superficie en faveur du superficiaire construisant les bâtiments hors-sol.

Cette servitude s'exercera horizontalement sur la parcelle N° 20.045 de 1124 m², et sera limitée verticalement en profondeur aux cotes indiquées sur les plans faisant l'objet du permis de construire du parking souterrain et immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

1. Constitution de servitude de droit distinct et permanent de superficie

Le superficiant constitue, en faveur du superficiaire qui accepte, une servitude personnelle de superficie, conformément aux articles 675 et 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève la parcelle N° 20.045 qui est désignée sous le point I ci-dessus ; elle est limitée en hauteur aux cotes indiquées sur les plans faisant l'objet du permis de construire.

2. Immatriculation au Registre foncier

La servitude de superficie aura le caractère d'un droit distinct et permanent et sera en conséquence immatriculée comme immeuble au Registre foncier en application des articles 779, alinéa 3, et 943 du Code civil suisse.

3. Durée

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de huitante ans, dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Le superficiaire pourra demander la prolongation du droit de superficie quatre ans avant son échéance, le superficiant s'engageant à y répondre dans l'année qui suit la demande.

4. Cessibilité

Le superficiaire ne peut pas faire cession du droit de superficie sans le consentement du superficiant.

Ce consentement ne sera notamment accordé que si le nouveau bénéficiaire souscrit aux dispositions de la convention particulière (article 5, ci-dessous) passée avec le superficiaire du parking souterrain, aux engagements pris dans le présent acte, et pour autant que le prix du transfert n'excède pas le prix que le superficiant devrait payer selon l'article 10, litt. b) ci-dessous, si, à l'expiration du présent acte ou ultérieurement, le superficiaire décide de renoncer au droit de superficie.

Le transfert ne pourra être autorisé que si le nouveau bénéficiaire souscrit également aux engagements légaux et conventionnels liés à la participation financière de l'Etat et de la Commune de Lausanne pour la construction (droit de logement). La convention de droit public à conclure avec les pouvoirs publics est ainsi expressément réservée.

5. Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à construire sur la parcelle grevée du présent droit (soit sur la dalle toiture du parking souterrain), trois immeubles totalisant 19 appartements ainsi que des locaux à vocation commerciale; il verse en cet instant au superficiant la somme de Fr. 45'820.-- représentant le montant payé par le superficiant pour les projets d'architecte et pour les études techniques y afférentes.

Les plans de cette construction et aménagements sont conformes au plan partiel d'affectation "Le Rôtillon", adopté par le Conseil communal le 26 juin 1994, ratifié le 9 novembre 1994 par le Conseil d'Etat, et son annexe du 24 novembre 1998, ratifiée par le Département des infrastructures le 8 février 1999, ainsi qu'au permis de construire délivré le Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse du superficiant.

Les bâtiments édifiés sur le parking souterrain seront conformes aux dispositions réglementaires notamment en matière de police des constructions, et devront être construits selon les normes et règlements de la SIA en vigueur pour ce type d'ouvrage. Le superficiaire supportera les éventuelles plus-values dues à des surcharges nouvelles résultant de différences entre les plans mis à l'enquête et les aménagements effectivement réalisés.

Une convention particulière entre le superficiaire propriétaire des trois bâtiments et la société propriétaire du parking souterrain sera passée pour garantir les droits, obligations et responsabilités des parties. Elle réglera les différentes modalités relatives notamment aux parties communes, aux servitudes de passage et accès réciproques, au droit de passage des canalisations, des conduites, des collecteurs, des énergies, de la ventilation, cas échéant aux locaux communs, ainsi que la répartition des coûts de construction et l'exploitation des immeubles respectifs.

Dite convention sera légalisée et annexée au présent acte pour en faire partie intégrante.

Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété fondées sur le droit public, telles que celles résultant de plans d'affectation ou d'alignement et autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

6. Aménagements extérieurs

Le superficiaire devra supporter les frais de réalisation et d'entretien des aménagements extérieurs qui sont ou seront compris dans le périmètre du présent droit de superficie.

Au cas où la réalisation ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant au superficiaire seraient jugés insuffisants par le superficiant, ce dernier aura le droit d'effectuer lui-même les travaux indispensables, ceci aux frais du superficiaire.

7. Coût des constructions et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant.

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien.

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

Le superficiant aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public entrée en force.

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

En cas d'expropriation par le superficiant, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions fédérales, cantonales et communales et d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour-cent (1.5 %) l'an, le solde étant majoré de cinquante pour-cent (50 %) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Les immeubles transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.

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

Le superficiant aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, si le superficiaire renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, s'il est mis en péril par une mauvaise gestion, s'il modifie le but qu'il poursuit sans l'assentiment du superficiant, s'il ne respecte pas les obligations contractuelles qu'il doit assumer envers le superficiant ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer.

Ce retour anticipé interviendra après :

- suivant le cas, notification au superficiaire, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif dans un délai de trois mois et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;
- dans tous les cas, notification au superficiaire, sous pli recommandé et avec indication du motif, de la radiation du droit distinct et permanent de superficie dans un délai de douze mois.

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions fédérales, cantonales et communales, ce coût étant diminué :

- de dix pour-cent (10 %) de cette somme;
- de la moins-value de vétusté fixée à un et demi pour-cent (1.5 %) l'an.

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 notification de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, 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 notamment pas les conditions prescrites à l'article 4. ci-dessus.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra, sans notification et sans délai préalable reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8. ci-dessus sont en outre applicables.

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

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain 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 correspondant à la valeur des constructions existant à ce moment-là.

Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17. ci-après.

Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :

a) En cas de refus de prolongation du droit par le superficiant

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour-cent l'an (1.5 %), le solde étant majoré de cinquante pour-cent (50 %) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Le montant de l'indemnité ne pourra toutefois pas être inférieur à la valeur nominale des fonds propres investis par le superficiaire avec l'autorisation du superficiant, au moment de la construction des immeubles, majorée de cinquante pour-cent (50 %) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement de la construction et l'indice au moment du transfert.

b) *En cas de refus de prolongation du droit par le superficiaire*

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour-cent l'an (1,5 %), le solde étant majoré de vingt-cinq pour-cent (25 %) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Dans les deux cas a) et b), la moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8. ci-dessus sont en outre applicables.

11. Redevance

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux au superficiaire

Le superficiaire, sous réserve de l'alinéa ci-dessous, sera astreint à payer au superficiant, sur la valeur du terrain fixée à la date du présent contrat à Fr. 900'000.--, une redevance annuelle calculée au taux de 5 %, soit Fr. 45'000.--. Elle sera perçue dès la délivrance du permis d'habiter et sera payée à terme échu.

Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales à la construction de ces immeubles, la redevance pourra être réajustée selon l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indexation sera fixée annuellement en fonction de la différence entre le niveau de cet indice à la date de la cessation des subventions précitées et le nouvel indice après une année et ainsi de suite d'année en année. Au besoin une augmentation correspondante des loyers sera autorisée par le superficiant.

12. Droit d'emption

La commune de Lausanne et l'Etat de Vaud ont, sur le droit distinct et permanent de superficie, un droit d'emption légal d'une durée indéterminée équivalant à la durée de validité du présent acte. Ce droit sera mentionné au Registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 21. de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce droit pourra s'exercer dans les cas et les délais prévus aux articles 8. et 9. du présent acte et le prix d'achat se calculera conformément aux dispositions respectives des articles 8. et 9. en question.

13. Hypothèque légale

En vertu de l'article 19 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne sont titulaires, sur les immeubles faisant l'objet du droit distinct et permanent de superficie, d'une hypothèque légale en second rang ou éventuellement en troisième rang, en mieux-value après les cédulas hypothécaires en premier et, le cas échéant, en deuxième rang pour toutes les prestations qu'ils fournissent en application de ladite Loi.

L'hypothèque légale au bénéfice de l'Etat de Vaud sera inscrite au Registre foncier sur réquisition du Département de l'économie. Quant à l'hypothèque légale au bénéfice du superficiaire, son inscription sera requise par la créancière dès que la convention avec le superficiaire aura été signée et dès que les engagements hypothécaires du bénéficiaire du droit de superficie seront connus.

14. Entrée en possession

Le superficiaire entre en possession du terrain, objet du droit distinct et permanent de superficie, dès la signature du présent acte, l'entrée en jouissance étant liée à la construction du parking souterrain.

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans un état (construction du parking en sous-sol) que le superficiaire déclare parfaitement connaître, favorisée et grevée des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier à savoir :

En dérogation notamment de l'article 197 du Code des obligations, le superficiaire n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à la construction du parking souterrain, et déclare que le terrain, hormis le droit de superficie distinct et permanent octroyé au propriétaire du parking, est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier ; le superficiaire n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle.

Pour le surplus, la convention particulière bipartite mentionnée à l'article 5. ci-dessus réglera les responsabilités respectives du superficiaire et de la société propriétaire du parking souterrain.

15. Accès et passage de canalisations

Le superficiaire autorise le superficiaire à réaliser les accès et la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments ; passages et conduites sont aménagés par le superficiaire, qui en reste seul propriétaire à l'entière décharge du fond grevé.

Pour le surplus, les rapports de voisinage seront réglés par convention entre le superficiaire et le superficiaire et, pour les rapports entre les deux superficiaires par la convention particulière prévue à l'article 5. ci-dessus.

16. Rétrocessions partielles du droit de superficie

Le superficiaire s'engage à renoncer, à première réquisition du superficiaire et sans indemnité, au droit distinct et permanent de superficie objet du présent acte ainsi qu'à tous les avantages qui en découlent, pour toutes parties non construites encore indéterminées de la parcelle de terrain mentionnée sous chiffre I ci-dessus, parties dont la Commune demanderait la rétrocession pour cause d'intérêt public.

17. Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est fixé à Lausanne.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les immeubles, hormis le parking souterrain, sont à la charge du superficiaire.

L'exonération du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier sera demandée par le superficiaire, conformément à l'article 23 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'exonération du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée.

Pour le cas où un droit de mutation cantonal serait dû, les parties estiment à Fr. 900'000.-- la valeur du terrain grevé.

19. Obligations du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge, sous réserve de la convention mentionnée à l'article 5 ci-dessus, toutes les obligations de droit privé et assume toute responsabilité également de droit privé incombant au superficiant, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. Il devra faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel.

Le superficiaire s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante notamment en matière de responsabilité civile.

Le superficiaire déclare avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause.

20. Clause spéciale

L'exercice du présent droit de superficie est subordonné aux conditions cumulatives suivantes:

- A) l'octroi d'un permis de construire définitif et exécutoire pour les bâtiments qui seront édifiés sur le présent droit de superficie ;
- B) l'obtention des aides cantonales et communales, en application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la construction des immeubles précités.

Si l'une des deux conditions cumulatives susmentionnées n'était pas réalisée au plus tard dans les cinq ans, les parties au présent acte s'engagent, d'ores et déjà, à signer tous les documents, actes ou réquisitions pour annuler le droit de superficie constitué ci-dessus et requérir sa radiation au Registre foncier.

21. Annotation de clauses spéciales

Les clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la Commune, clauses qui sont prévues sous chiffres 3. (durée du droit), 8., 9. et 10. du présent acte, seront annotées au Registre foncier.

22. Frais

Les frais d'acte, de remaniements parcellaires, de novation des gages immobiliers, de plans et de division de bien-fonds et les émoluments au Registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie ainsi qu'avec la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées, sont à la charge du superficiaire de même que le droit de mutation cantonal éventuel.

Le superficiaire supportera, en revanche, les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.

23. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
2. Dispositions spéciales (indemnités et retour des constructions)

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants et qui le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le

5. Aspects financiers

5.1. Demande de crédit

La Commune a payé, a engagé ou va encore dépenser certains montants dans le cadre du développement et de la réalisation du projet lié au PPA du Rôtillon ; il s'agit de sommes concernant des frais d'études, d'ingénieurs, de sondages, ainsi que de promotion et de coordination des projets de construction.

Les dépenses et les engagements peuvent être répartis en deux catégories :

a) Honoraires d'architectes, d'ingénieurs, frais de plans et de sondages	Fr.550'000.--
b) Dépenses de promotion (établissement de deux plaquettes notamment), séances de coordination avec les architectes, analyse des propositions des promoteurs et de leurs effets sur les projets existants.	<u>Fr.190'000.--</u>
	Fr.740'000.-- =====

Ce montant fait l'objet d'une demande de crédit auprès de votre Conseil.

5.2.Compte d'attente

Le montant de Fr. 740'000.-- comprend les dépenses effectuées (Fr. 509'000.-- à ce jour), les engagements en cours et les frais ultérieurs estimés, imputés au compte d'attente N° 4000.582.477 ouvert le 15 novembre 1994 avec une limite de Fr. 250'000.-- portée à Fr. 600'000.-- par le préavis N° 43 du 20 août 1998⁴.

Ce compte d'attente sera balancé par prélèvement sur le crédit sollicité par le présent préavis.

Il est à relever que les participations des promoteurs aux dépenses engagées sur le compte d'attente seront portées en amortissement du crédit demandé sous chiffre 5.1 ; ces participations s'élèvent à ce jour à Fr. 490'000.-- environ. Dans ce montant, sont comprises les sommes versées par les superficiaires et figurant dans les présents projets d'acte.

6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 198 de la Municipalité, du 15 février 2001;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à Société anonyme Parking du Rôtillon, grevant 1508 m² des parcelles N° 10.677, 10.680, 20.045 et 20.046, sises à la rue Centrale et à la rue du Flon, pour la construction d'un parking souterrain de 180 places;
2. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) grevant la parcelle N° 20.045 de 1124 m², sise à la rue Centrale, pour la construction de locaux commerciaux et de trois bâtiments comportant 19 logements subventionnés.
3. d'allouer à la Municipalité un crédit du patrimoine administratif de Fr. 740'000.-- pour couvrir les frais d'études et de promotion relatifs à l'aménagement du quartier du Rôtillon ;
4. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus à raison de Fr. 148'000.-- par la rubrique 4300.331

⁴ Bulletin du Conseil communal, 1998, tome II, pages 403 à 410

-
5. Amortissement du patrimoine administratif" du budget du Service d'urbanisme ;
 6. de faire figurer sous la rubrique 4300.390 "Imputations internes" les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit précité ;
 7. de porter en amortissement dudit crédit les participations qui seront versées par les acquéreurs de terrains ou de droits de superficie ;
 8. de balancer le crédit d'étude N° 4000.582.477 par prélèvement sur le crédit prévu sous chiffre 1

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche