POSTE DE TRANSFORMATION BANLIEUE - OUEST
Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur du
Service intercommunal de l'électricité à Renens (SIE S.A.) et de
la Commune de Lausanne (service de l'électricité), en copropriété

Préavis N° 229

Lausanne, le 2 août 2001

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Dans sa séance du 4 avril 2000¹, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à vendre la moitié du poste de transformation de Banlieue-Ouest au Service intercommunal de l'électricité S.A. (SIE S.A.) à Renens. Il a également accepté le principe de l'octroi d'un droit de superficie à ce dernier. Le présent préavis a pour but de soumettre à votre Conseil les modalités de cette opération, c'est-à-dire la vente en copropriété du bâtiment et de l'appareillage électrique et la constitution d'un bail pour la location au SIE S.A. d'une partie (4100 m²) du terrain d'une surface totale de 18'735 m² sur la parcelle N° 731, sise sur le territoire de la commune de Crissier.

Cette transaction permettrait au SIE S.A., dans le cadre de la libéralisation des marchés de l'électricité, d'accéder directement au réseau à très haute tension (THT) de la société "Energie de l'Ouest Suisse" (*eos*), sans passer par le service de l'électricité (SEL).

2. Historique

Le poste de Banlieue-Ouest a été construit entre les années 1989 et 1993. Il a fait l'objet, avec ses lignes d'alimentation, du préavis N° 218 du 23 juin 1989² d'un montant total de 61 millions de francs. Ce poste contribue à la sécurisation du réseau à haute tension du SEL tout en alimentant au niveau 50 kV le SIE S.A.

Le coût total de l'ouvrage, non compris le réseau des câbles et lignes d'alimentation, est de 35,3 millions de francs. La valeur du terrain, propriété du SEL depuis de nombreuses années, n'avait pas été incluse dans ce préavis mais fera l'objet d'une rétribution annuelle (voir ch. 6)

¹ BCC, 2000, t.I, pp. 414-449

² BCC, 1989, t.II, pp. 1225-1250

3. Relations avec le SIE S.A.

Jusqu'à la fin des années soixante, les réseaux à moyenne et haute tensions desservant les communes de Renens, Crissier, Chavannes, Ecublens et Bussigny appartenaient au SEL. A la demande de ces communes, ils furent vendus au terme de l'échéance de la convention. Ces réseaux étaient alors alimentés en totalité en moyenne tension (MT) par l'ancien poste de Banlieue-Ouest (BO). En 1971, la possibilité d'en alimenter une partie dès le poste de Flumeaux était décidée.

En 1980, décision était prise d'alimenter en totalité le SIE S.A. en haute tension (HT) 50 kV depuis BO ancien, avec possibilité de secours dès le poste Expo.

Lors de la construction du nouveau poste de BO, une nouvelle convention entre la Commune de Lausanne et le SIE S.A. autorisait l'alimentation de ce dernier au niveau HT 125 kV.

A fin 1998, le SIE S.A. demandait au SEL de pouvoir accéder directement au réseau HT de *eos*, par le biais d'une co-propriété du poste de BO.

4. Description des installations

Du point de vue électrique, ce poste est constitué:

- d'une installation à très haute tension (220 kV), certains éléments étant propriété d'*eos*, d'autres appartenant au SEL;
- de transformateurs 220/125 kV propriété du SEL;
- d'une installation à haute tension (125 kV) appartenant au SEL et qui sert en partie à alimenter le réseau du SIE S.A.;
- de services auxiliaires de protections, télécommandes, mesures et comptages ainsi que des circuits d'alimentation des équipements principaux.

Le coût d'investissement de l'appareillage a été de 25'433'156 francs et de 9'902'066 francs pour le bâtiment, soit un montant total de 35'335'222 francs.

5. Etendue de la vente

Les installations que le SIE S.A. souhaite acquérir représentent physiquement celles nécessaires à son alimentation depuis le réseau THT d'*eos*, à savoir :

- un champ d'alimentation transformateur 220 kV sur deux, soit 50% de la valeur de l'appareillage 220 kV (hors *eos*);
- un transformateur 220/125 kV sur deux, soit 50% de la valeur des transformateurs;
- quatre champs 125 kV sur dix, soit 40% de la valeur de l'appareillage 125 kV;
- la moitié des équipements auxiliaires;
- la moitié du bâtiment.

6. Droit distinct et permanent de superficie

Plusieurs possibilités ont été examinées afin de régler le statut respectif des Services industriels de Lausanne et du SIE S.A. au sein de BO. Il s'agissait de trouver une solution claire, donnant toutes garanties aux deux partenaires.

Finalement, il est apparu que la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur d'une copropriété SIL/SIE S.A. serait tout à fait judicieuse. C'est pourquoi, la Municipalité soumet ci-après à votre Conseil le projet d'acte qui a fait l'objet de négociations entre les représentants de la Commune de Lausanne et du SIE S.A., et dont les conditions essentielles sont les suivantes :

Copropriété

Elle se répartit à raison de 57,75 % pour la Commune de Lausanne et de 42,25 % pour le SIE S.A.; le droit de superficie suit donc cette répartition et grève 4.100 m² de la parcelle N° 731 de Crissier.

Durée

La durée du droit est de cinquante ans, négociée entre les partenaires.

Prix de vente

Pour le transfert de sa part de copropriété au bâtiment et aux installations techniques, le SIE S.A. versera à la Commune de Lausanne une somme de 11'433'271 francs.

Redevance

Le SIE S.A. a souhaité payer de manière unique sa part de redevance; fondé sur une durée de cinquante ans et un taux d'intérêt de 5 %, le montant de ladite redevance, versé en une fois, est de 553'417.45 francs, somme de laquelle il faut retrancher 28'000 francs déjà versés par le SIE S.A., d'où un paiement net de 525'417.45 francs.

Retour des constructions en cas d'extinction du droit à l'échéance

Si le droit de superficie n'est pas renouvelé, la Commune de Lausanne deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

A défaut d'entente sur une indemnité équitable, cette dernière sera fixée par un tribunal arbitral. Il est précisé que l'indemnité ne tiendra pas compte de la valeur des installations et équipements techniques, même s'ils présentent le caractère des parties intégrantes, ceux-ci faisant l'objet d'une convention distincte à intervenir entre parties.

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

Si la Commune de Lausanne exerce ce droit, elle versera aux superficiaires une indemnité équitable qui ne tiendra pas compte de la valeur des installations et équipements techniques, même s'ils présentent le caractère de parties intégrantes, ceux-ci faisant l'objet d'une convention distincte à intervenir entre parties.

La faute du superficiaire sera sanctionnée par une réduction de 30 % de l'indemnité.

ACTE NOTARIE

Par devant, notaire à, pour le district de Lausanne,
et son confrère Olivier Courvoisier, notaire à Chavannes-près-Renens, pour le district de Morges,
--- se présentent : ---

D'une part :

La Commune de Lausanne,

ici représentée par, lequel produit, pour justifier ses pouvoirs, les pièces suivantes qui de-
meureront ci-annexées :

- a) procuration du délivrée par la Municipalité de Lausanne,
- b) extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Lausanne, du,
- c) décision de la Préfecture du district de Lausanne, du

D'autre part :

SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité, société anonyme, dont le siège est à Renens,
ici représentée par

* * * * *

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

A) Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, la Commune de Lausanne est propriétaire de l'im-
meuble ci-après désigné :

Propriétaire : Commune de Lausanne.

	COMMUNE DE CRISSIER	
	Ch. de Saugy – Rue de la Vernie	
Parcelle 731	7 – Ch. de la Cordy 3-5	
Feuilles 3.4	Station de transformation, assurance no 708	425 m2
	Tour de décufrage, assurance no 875	131 m2
	Habitation-locaux techniques, assurance no 1671	169 m2
	Poste de transformation, assurance no 1672	771 m2
	Place-jardin	11'780 m2
	Place-jardin	<u>5'459 m2</u>
	Surface totale	18'735 m2
	Numéro 524'078. Mention :	
	Dérogation LATC.	
	<u>Estimation fiscale</u> : Fr. 0.--	

ETAT DES DROITS ET CHARGES INTERESSANT LA PARCELLE SUSDESIGNEE

Annotations : Néant.

Servitudes et charges foncières

Numéro 524'436. Charge. Usage d'un poste de couplage et de transformation en faveur eos

Gages immobiliers :

Néant.

B) Les constructions cadastrées ci-dessus sous numéros 1671 et 1672 d'assurance-incendie, propriété de la Commune de Lausanne, sont actuellement exploitées par les Services industriels de Lausanne, sous réserve des droits découlant de la servitude numéro 524'436 en faveur de la S.A. L'ENERGIE DE L'OUEST-SUISSE.

C) La Commune de Lausanne, par son Service de l'électricité, et SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité entendent exploiter dorénavant en commun les bâtiments, ouvrages et installations en cause. A cet effet, parties ont décidé de constituer un droit distinct et permanent de superficie dont la Commune de

Lausanne et SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité seront copropriétaires, cette dernière société acquerrant ainsi une part correspondant à ses besoins d'exploitation.

Cela exposé, les comparants sont convenus, ès qualités, de ce qui suit :

La Commune de Lausanne, par ses représentants, constitue en sa faveur et en faveur de SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité - au nom de laquelle ses représentants acceptent - la Commune de Lausanne et SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité en devenant ainsi conjointement et solidairement bénéficiaires,

savoir, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq et sept cent septante-neuf et suivants du Code civil suisse.

Fonds servant : la parcelle 731 de Crissier sus désignée.

Exercice. L'assiette de cette servitude - d'une surface de 4'.... m² (quatre mille mètres carrés) - est figurée sur un plan spécial de servitudes établi par M. Armand Amez, géomètre à Lausanne le

Ce plan spécial, signé par les parties, est produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Ensuite de la constitution de la présente servitude, la Commune de Lausanne et SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité - ci-après : "les superficiaires" - deviennent copropriétaires à raison de 57,75 % (cinquante-sept virgule septante-cinq pour cent) pour la Commune de Lausanne et de 42,25 % (quarante-deux virgule vingt-cinq pour cent) pour SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité des bâtiments englobés dans la zone grevée et cadastrée sous numéros 1671 et 1672 d'assurance-incendie.

Il est ici précisé que la part de copropriété de la Commune de Lausanne a été fixée en tenant compte des locaux et installations exploités par la S.A. L'Energie de l'Ouest-Suisse en vertu de la servitude numéro 524'436. Tous les droits et obligations découlant des contrats existant entre la Commune de Lausanne et la S.A. L'Energie de l'Ouest-Suisse demeureront au profit ou à la charge de la Commune de Lausanne, sous réserve du respect par SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité des obligations découlant de la servitude susmentionnée.

Le présent droit de superficie est soumis aux conditions et modalités suivantes :

1. Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires quatre ans avant l'échéance, la Commune de Lausanne, en sa qualité de superficiant, s'engageant à se prononcer dans l'année suivant la demande.

2. Cessibilité

Le droit de superficie est cessible et transmissible en tout ou en partie.

La Commune de Lausanne devra toutefois être informée par pli recommandé de toute cession ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires. Sous réserve du transfert entre les deux bénéficiaires – qui demeure entièrement libre – le superficiant pourra s'opposer valablement à tout transfert dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si l'acquéreur n'est pas solvable,
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public,
- c) s'il poursuit des buts différents des superficiaires,
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Tout désaccord concernant la réalisation ou non d'une des conditions énumérées ci-dessus sera tranché par le Tribunal arbitral prévu à l'article 12 (douze) ci-après.

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.

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire de tout ou partie du droit de superficie.

3. Immatriculation comme immeuble

Le droit de superficie ci-dessus étant constitué à titre de servitude personnelle, cessible et d'une durée de plus de trente ans, les comparants constatent qu'il a le caractère d'un droit distinct et permanent au sens des articles 779 et 943 CCS (sept cent septante-neuf et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse), ainsi que de l'article 7 (sept) de l'Ordonnance fédérale sur le Registre foncier.

Ils en requièrent l'immatriculation comme immeuble à ce registre au chapitre des deux bénéficiaires en copropriété, la Commune de Lausanne pour une part de 57,75 % (cinquante-sept virgule septante-cinq pour cent) et SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité pour une part de 42,25 % (quarante-deux virgule vingt-cinq pour cent).

4. Constructions autorisées

Les superficiaires sont autorisés à maintenir sur le terrain grevé les bâtiments, constructions et ouvrages actuels destinés à l'exploitation de leur entreprise.

Les superficiaires sont tenus de soumettre à l'examen préalable du superficiant les plans de toute modification ultérieure des bâtiments et ouvrages, ainsi que ceux d'aménagement ultérieur du terrain. En outre, il ne pourra être édifié de nouvelles constructions et ouvrages sans autorisation préalable expresse du superficiant.

Dans tous les cas, demeurent réservées les restrictions légales de la propriété foncière, ainsi que les restrictions fondées sur le droit public, telles que celles pouvant résulter des lois, ordonnances et règlements communaux, cantonaux et fédéraux sur l'aménagement du territoire et les constructions, de la Loi sur les routes, du Code foncier et rural et de la Loi vaudoise d'introduction du Code civil, bien que non mentionnées au Registre foncier.

5. Obligations des superficiaires

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent notamment à :

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, constructions et ouvrages objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant,
- b) ne pas interrompre durablement l'exploitation dans les bâtiments objet du droit de superficie, cas de force majeure réservé,
- c) entretenir convenablement les bâtiments, constructions et ouvrages précités et leurs parties intégrantes; tous travaux d'entretien et de réparations seront effectués en temps utile, de manière à en maintenir constamment la valeur,
- d) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article deux ci-dessus, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité d'actions ou de parts sociales des superficiaires,
- e) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

6. Retour des constructions en cas d'extinction du droit à l'échéance

A l'expiration de la présente convention ou ultérieurement si le droit de superficie est prolongé, les constructions et ouvrages édifiés sur l'immeuble grevé feront retour au propriétaire du fonds et en deviendront parties intégrantes, moyennant paiement d'une indemnité équitable. Les superficiaires s'engagent à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

A défaut d'entente, l'indemnité équitable prévue à l'article 779 d CCS (sept cent septante-neuf d du Code civil suisse) sera fixée par le Tribunal arbitral instauré à l'article 12 (douze) ci-après, en tenant compte en particulier de la nature spécifique des constructions, de leur intérêt d'usage pour le superficiant et des frais éventuels de transformations nécessitées par leur changement d'affectation. Il est expressément précisé que l'indemnité équitable ne tiendra pas compte de la valeur des installations et équipements techniques –

même s'ils présentent le caractère de parties intégrantes – ceux-ci faisant l'objet d'une convention distincte à intervenir entre parties.

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

En cas de violations graves ou réitérées par les superficiaires des obligations assumées par eux en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 5 (cinq), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé des constructions moyennant un délai d'avertissement d'un an.

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité équitable au sens de l'article 779 g CCS (sept cent septante-neuf, lettre g, du Code civil suisse). A défaut d'entente entre les parties, cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral instauré à l'article 12 (douze) ci-après, en tenant compte en particulier de la nature spécifique des constructions, de leur intérêt d'usage pour le superficiant et des frais éventuels de transformations nécessitées par leur changement d'affectation. Il est expressément précisé que l'indemnité équitable ne tiendra pas compte de la valeur des installations et équipements techniques – même s'ils présentent le caractère de parties intégrantes – ceux-ci faisant l'objet d'une convention distincte à intervenir entre parties.

La faute des superficiaires sera sanctionnée par une réduction de 30 % (trente pour cent) de cette somme.

Les superficiaires pourront s'opposer au retour anticipé des constructions, dans les six mois suivant la demande, 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 2 (deux) ci-dessus.

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

8. Conditions financières

A. Prix de vente

Il est rappelé que les bâtiments et ouvrages objet du présent droit de superficie ont été édifiés par les soins et aux frais de la Commune de Lausanne - superficiante et superficiaire pour une part de 57,75 % (cinquante-sept virgule septante-cinq pour cent) – laquelle est en outre propriétaire de l'ensemble des installations techniques et équipements s'y trouvant.

En contrepartie du transfert d'une part de copropriété de 42,25 % (quarante-deux virgule vingt-cinq pour cent) aux bâtiments et ouvrages en cause et des parts de copropriété aux installations techniques et équipements mentionnées à l'article 16 (seize), lettre b, SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité verse à la Commune de Lausanne qui accepte une somme, hors TVA (taxe sur la valeur ajoutée), de

*** ONZE MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT
SEPTANTE ET UN FRANCS ***

montant se décomposant comme suit :

a) valeur attribuée à la part de copropriété immobilière de 42,25 % (quarante-deux virgule vingt cinq pour cent) : quatre millions cent cinquante-neuf mille deux cent nonante-quatre francs.	Fr. 4'159'294.-
b) valeur attribuée aux parts de copropriété aux installations techniques et équipements (article dix sept, lettre b) : sept millions deux cent septante-trois mille neuf cent septante-sept francs	Fr. 7'273'977.-
Total comme ci-dessus : onze millions quatre cent trente-trois mille deux cent septante et un francs.	<u>Fr. 11'433'271.-</u>

Le prix de vente ci-dessus est payé par un virement bancaire effectué ce jour sur le compte numéro C. 272.020.0 ouvert au nom de la Commune de Lausanne auprès de la Banque Cantonale Vaudoise,

dont quittance, sous réserve de bonne exécution.

B. Redevance de superficie

Chacun des superficiaires versera en outre à la Commune de Lausanne, à compter du premier janvier deux mille un, une redevance de superficie tenant compte d'une part de copropriété de 57,75 % (cinquante-sept virgule septante-cinq pour cent) pour la Commune de Lausanne (Service de l'électricité) et d'une part de copropriété de 42,25 % (quarante-deux virgule vingt-cinq pour cent) pour SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité. Toute solidarité entre les superficiaires est ici expressément exclue.

Redevance due par SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité

Au titre de redevance unique couvrant toute la durée du présent droit de superficie, SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité est redevable envers la Commune de Lausanne – qui accepte – d'un montant arrêté entre parties à

*** CINQ CENT CINQUANTE-TROIS MILLE QUATRE CENT DIX-SEPT FRANCS
ET QUARANTE-CINQ CENTIMES ***
--- (Fr. 553'417.45). ---

Le montant ci-dessus est payé comme suit :

a) un acompte de vingt-huit mille francs a d'ores et déjà été versé à la Commune de Lausanne antérieurement à ce jour,	Fr. 28'000.—
b) le solde de cinq cent vingt-cinq mille quatre cent dix-sept francs et quarante-cinq centimes est payé par un virement bancaire effectué ce jour sur le compte numéro C. 272.020.0 ouvert au nom de la Commune de Lausanne auprès de la Banque Cantonale Vaudoise.	Fr. 525'417.45

Total comme ci-dessus : cinq cent cinquante trois mille quatre cent dix-sept francs et quarante-cinq centimes.	Fr. 553'417.45
--	----------------

SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité reçoit ici quittance totale du paiement de la redevance unique, sous réserve de bonne exécution du virement.

Redevance due par la Commune de Lausanne (par son Service de l'électricité)

La redevance annuelle de base due par la Commune de Lausanne (par son Service de l'électricité) pour sa part de copropriété de 57,75 % (cinquante-sept virgule septante-cinq pour cent) est fixée à la somme de Fr. 41'435.60 (quarante et un mille quatre cent trente-cinq francs et soixante centimes), montant payable par année civile à l'avance.

Le montant ci-dessus est valable sans modification jusqu'au trente et un décembre deux mille cinq. Ultérieurement, la redevance annuelle est adaptée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

L'indexation interviendra avec effet au premier janvier sur la base de l'indice valable au trente et un décembre de l'année précédente.

L'indexation interviendra pour la première fois au premier janvier deux mille six en tenant compte de la variation de l'indice des prix à la consommation entre le premier janvier deux mille un et le trente et un décembre deux mille cinq.

La redevance annuelle ne pourra en aucun cas être inférieure à Fr. 41'435.60 (quarante et un mille quatre cent trente-cinq francs et soixante centimes).

9. Responsabilité des superficiaires

Les superficiaires prennent à leur charge toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour eux des constructions objet du présent droit de superficie et de leurs parties intégrantes. Ils répondent à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code civil suisse.

10. Droit de contrôle

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

11. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques afférents au droit de superficie seront à la charge des superficiaires solidairement entre eux.

12. Clause d'arbitrage

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.

13. Modifications éventuelles de la loi

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

- a) que les dispositions de droit strict, même contraires aux clauses convenues dans le présent acte, seraient immédiatement applicables à leurs rapports,
 - b) que les dispositions de droit dispositif ne pourraient l'être qu'avec l'accord des deux contractants.
- Les conventions passées seront, cas échéant, modifiées en conséquence. Si l'une de ces modifications entraîne un dommage au détriment de l'une des parties, son cocontractant devra l'en indemniser.

14. Frais

Sans préjudice à la solidarité légale, les frais du présent acte et tous ceux qui lui sont liés - en particulier les frais d'établissement de plans, les émoluments du Registre foncier et le droit de timbre - sont à la charge de SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité, qui supportera également les droits de mutation sur sa part.

Il est rappelé qu'en revanche la Commune de Lausanne est exemptée de l'impôt sur les gains immobiliers et des droits de mutation en vertu de l'article 62 litt. a LI (article soixante-deux, lettre a de la Loi sur les impôts directs cantonaux) et de l'article 3a bis LMSD (article trois a bis de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations).

15. Annotation de dispositions particulières

Les clauses mentionnées sous chiffres 6 (six) et 7 (sept) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

16. Divers

- a) Le terrain grevé et les bâtiments sont mis à disposition dans leur état actuel, connu des parties, sans aucune garantie quelconque, avec leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libres de tous droits et charges autres que ceux mentionnés plus haut.
- b) Simultanément à la constitution du présent droit de superficie emportant transfert à SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité d'une part de copropriété de 42,25 % (quarante-deux virgule vingt-cinq pour cent) au droit distinct et permanent de superficie, la Commune de Lausanne vend à SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité qui les acquiert, savoir :
 - une part de copropriété de 40 % (quarante pour cent) aux installations techniques et équipements du poste blindé 125 kV (cent vingt-cinq kilovolts),
 - une part de copropriété de 50 % (cinquante pour cent) à l'ensemble des autres installations techniques et équipements existants, sous réserve de ceux appartenant à la SA L'Energie de l'Ouest-Suisse. La vente des équipements et installations techniques intervient sans aucune garantie autre

que celles dont la Commune de Lausanne bénéficie à l'égard des fournisseurs du matériel ainsi transféré, cela dans la proportion de la part de copropriété vendue.

- c) L'entrée en jouissance du terrain grevé et des bâtiments transférés, ainsi que des installations techniques et équipements intervient avec effet au premier janvier deux mille un.
- d) Aucun décompte de profits et de charges ne sera par conséquent établi entre parties.
- e) L'utilisation et l'administration de la copropriété feront l'objet d'un règlement spécial établi d'entente entre les copropriétaires et qui sera mentionné au Registre foncier.
- f) Le droit au partage est exclu pour la durée maximale de trente ans.
- g) En application de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Friedrich/Koller) et après avoir consulté les livres de SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité, le notaire Olivier Courvoisier soussigné certifie que des personnes suisses au sens de la loi :
 - détiennent la totalité du capital-actions déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale des actionnaires,
 - sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % (septante pour cent).

REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER

1. Constitution de servitude de superficie. Bénéficiaires :

Commune de Lausanne et SIE S.A., Service intercommunal de l'électricité.

Durée : cinquante ans.

2. Immatriculation comme droit distinct et permanent en copropriété.

3. Annotations :

- Dispositions particulières sur le droit de retour.

- Exclusion du droit au partage (copropriété du droit distinct et permanent de superficie).

Durée: trente ans.

--- D O N T A C T E, ---

lu par le notaire Olivier Courvoisier aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec les notaires, séance tenante,

à, le deux mille un.

7. Aspects financiers

7.1 Valeur des investissements cédés

	Bâtiment Fr.	Appareillage Fr.	Total Fr.
Investissements	3'950'000.-	10'381'442.-	14'331'442.-
Intérêts intercalaires	<u>1'001'043.-</u>	<u>2'335'126.-</u>	<u>3'336'169.-</u>
Valeur brute des investissements	4'951'043.-	12'716'568.-	17'667'611.-
Intérêts 1996 à 2000	<u>1'274'481.-</u>	<u>2'986'274.-</u>	<u>4'260'755.-</u>
Valeur (compte non tenu des amortissements)	<u>6'225'524.-</u>	<u>15'702'842.-</u>	<u>21'928'366.-</u>

7.2 Annuités payées par le SIE S.A.

Depuis 1994, le SIE S.A. paie des annuités déterminées par :

La valeur de rachat de l'appareillage basé sur un amortissement de 15 ans.

La valeur de rachat du bâtiment basé sur un amortissement de 30 ans.
 Des intérêts intercalaires sur la moitié de l'investissement total.
 Une participation aux frais d'entretien de l'installation entière (bâtiment et terrain).
 Une participation aux frais d'exploitation du poste de Banlieue Ouest ainsi que du centre de conduite de Pierre-de-Plan.
 Un montant correspondant aux pertes énergétiques de transformation.
 Dans le calcul financier de la valeur de revente, seuls les trois premiers points ci-dessus ont naturellement été pris en considération.
 De 1994 à 2000, les annuités payées au SEL s'élèvent à 10'495'095 francs et comprennent une part de remboursement (amortissements) de 4'304'706 francs et d'intérêts de 6'190'389 francs.
 Il est à noter que même après la vente qui fait l'objet du présent préavis, le SIE S.A. participera annuellement aux frais d'entretien et d'exploitation du poste, les pertes de transformation en étant bien entendu exclues.

7.3 Valeur de revente

La valeur de revente s'établit donc de la façon suivante :

	Fr.
Valeur des investissements (intérêts compris)	21'928'366.-
Annuités payées par le SIE S.A. (intérêts et amortissements)	10'495'095.-
Valeur de revente	11'433'271.-

7.4 Ecart de prix avec le préavis N° 120 du 9 décembre 1999

La valeur de revente annoncée dans le préavis susmentionné était de 12'126'366 francs et s'établissait au 31 décembre 1999. Le SIE S.A. ayant versé l'annuité 2000, il a donc déjà payé une partie de la valeur de revente par la part de remboursement (amortissement) comprise dans l'annuité. Il est donc normal de la déduire du montant dû.

8. Conclusion

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 229 de la Municipalité du 2 août 2001;

où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;

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

décide :

d'octroyer à une copropriété formée du Service intercommunal de l'électricité à Renens (SIE S.A.) et de la Commune de Lausanne (service de l'électricité) un droit distinct et permanent de superficie grevant 4'..... m² de la parcelle N° 731 sise sur la commune de Crissier, propriété de la Commune de Lausanne, aux conditions figurant dans le préavis N° 229 de la Municipalité, du 2 août 2001.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche