

Quartier du Rôtillon, îlot C

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation du Denantou

Préavis N° 230

Lausanne, le 16 août 2001

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Dans le cadre de la poursuite de la concrétisation du plan partiel d'affectation du Rôtillon, la Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation du Denantou, pour la réalisation, à l'emplacement de l'îlot C, d'un immeuble comportant des commerces, des logements protégés, des locaux en relation avec lesdits logements, ainsi que des appartements.

Il s'agit du troisième droit de superficie qui serait constitué, après les deux droits octroyés à la Société anonyme Parking du Rôtillon et à la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL).

2. Préambule

2.1 Le plan partiel d'affectation du Rôtillon

Le 21 juin 1994¹ votre Conseil a voté le plan partiel d'affectation du lieu-dit «*Le Rôtillon*», mettant ainsi fin à plusieurs décennies de projets et d'études. Contrairement à ces derniers, le nouveau plan respecte le réseau de ruelles et le parcellaire d'origine, auquel il ajoute une nouvelle zone constructible à la place du parking actuel; ce plan a été ratifié par le Conseil d'Etat le 9 novembre 1994. Rappelons encore que, devant l'échec des tentatives de regroupement et d'échanges de parcelles en mains privées, la Commune a pratiqué une politique d'achat systématique, devenant ainsi propriétaire de la plupart des biens-fonds compris dans le périmètre du PPA.

¹ BCC 1994, tome I, pages 1318 à 1396

2.2 Les études d'avant-projets

Dès novembre 1994, la Municipalité a lancé des études d'avant-projets architecturaux constituant des pré-investissements rétrocédés ensuite aux acquéreurs de droits de superficie et donnant des garanties de qualité en ce qui concerne le traitement architectural du quartier. Trois bureaux d'architectes lausannois ont été mandatés pour étudier chacun un îlot du périmètre, à savoir les îlots A, B, B¹ et C. Simultanément une étude géotechnique a permis de compléter la connaissance du sous-sol, à laquelle a succédé une campagne de fouilles archéologiques étendue à l'ensemble du périmètre non bâti. Malgré l'intérêt manifesté par des investisseurs potentiels, les incertitudes conjoncturelles et la situation du marché immobilier ont empêché, à l'époque, des engagements fermes, à l'exception de celui de la FLCL pour l'îlot B et de la Société anonyme Parking du Rôtillon pour le parking prévu en bordure de la rue Centrale.

Cette situation a amené la Municipalité, par le préavis N° 43 du 20 août 1998², à compléter les avant-projets en augmentant à fr. 600'000.– le compte d'attente de fr. 250'000.– ouvert le 11 novembre 1994; ce préavis a introduit également un addenda au plan partiel d'affectation, afin de permettre une continuité d'exploitation des surfaces en sous-sols entre îlots voisins. La poursuite des avant-projets a eu dès lors pour but d'évaluer financièrement les réalisations pour lesquelles des investisseurs ont fait montre d'un intérêt certain.

2.3 Situation actuelle

Actuellement, l'état des projets et les engagements des investisseurs se présentent ainsi, îlot par îlot :

Ilot A

Situé au sud-est du périmètre, entre la rue du Rôtillon et la future rue du Flon, cet îlot comportera trois corps de bâtiment comportant un complexe de salles de cinéma de petite et moyenne capacité en sous-sol, avec une billetterie et une cafétéria au rez-de-chaussée. Au-dessus, deux niveaux devraient permettre de créer un centre de vie enfantine, destiné principalement aux entreprises du centre de Lausanne. Enfin, deux autres niveaux seront réservés à dix logements du marché libre, de 3 à 5 pièces.

Ilot B

Votre Conseil, lors de sa séance du 12 juin 2001, a octroyé deux droits distincts et permanents de superficie sur cet îlot, l'un à la Société anonyme Parking du Rôtillon pour la construction d'un garage souterrain de 180 places, l'autre à la FLCL qui érigera par dessus le parking un immeuble comportant une partie commerciale, ainsi que 19 logements. Par son préavis N° 213, du 26 avril 2001, la Municipalité a sollicité de votre Conseil les appuis financiers et les garanties habituels liés à la construction de logements subventionnés.

Les travaux de construction du parking devraient débuter en mars 2002 et ceux des logements environ une année plus tard pour durer un peu plus de dix-huit mois.

Ilot B¹

Une partie de l'îlot, en mains privées, a été achetée par la Commune le 20 février 2001; cette acquisition a permis une reprise plus active des contacts avec des investisseurs potentiels. Le futur programme de construction n'est pas encore défini de manière précise.

² BCC 1998, tome II, pages 403 à 410

Ilot C

L'ilot C fait l'objet du présent préavis, puisque l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie est sollicité de votre Conseil.

3. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation du Denantou

3.1 La Fondation du Denantou et son projet

La Fondation du Denantou a été créée le 19 mai 1999 à Lausanne où elle a son siège. Son but est de venir en aide à des personnes nécessiteuses en raison d'un handicap.

Dotée d'un capital important, la Fondation a d'emblée cherché à réaliser des projets d'une certaine envergure. Aussi le conseil de Fondation s'est-il mis en rapport avec les services sociaux du Canton qui l'ont orienté sur la Fondation de l'Orme qui concourt au même but que celui de la Fondation du Denantou.

Un projet de convention de mandat a aussitôt été établi entre les deux Fondations : après avoir construit un bâtiment sur le droit de superficie qu'elle compte acquérir auprès de la commune de Lausanne dans le quartier du Rôtillon, la Fondation du Denantou donnerait mandat d'exploiter le bâtiment à la Fondation de l'Orme. Comme charge principale en relation directe avec ce mandat, la Fondation de l'Orme accepte l'obligation de rembourser à la Fondation du Denantou la redevance que cette dernière verse à la Commune pour la jouissance du droit de superficie. Concrètement, la Fondation du Denantou réalise son but par cette opération en mettant gratuitement à disposition de la Fondation de l'Orme le bâtiment que la première construit pour la seconde.

Dans ce sens la Fondation du Denantou s'est mise en rapport avec l'architecte qui a établi les premiers avant-projets du bâtiment correspondant aux besoins de la Fondation de l'Orme; celui-ci a été mandaté pour le réaliser.

Sommairement, le bâtiment comprendra une partie de logements destinés aux pensionnaires de la Fondation de l'Orme, un établissement public, des locaux commerciaux et des logements mis en location sur le marché libre; toutes les parties du bâtiment que la Fondation n'utilisera pas pour sa propre activité seront mises en location sous sa responsabilité et les produits de la location lui profiteront.

La mise à l'enquête est prévue pour le mois de septembre. En cas d'octroi du droit de superficie par votre Conseil, les travaux commenceront au début de 2002 et dureront environ une année et demie; quant au coût de construction, il est estimé 9,5 millions de francs.

3.2 Les conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

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

Surface

La surface grevée est celle des parcelles n° 10.672, 10.673, 10.674 et 10.675, soit, au total, 652 m².

Durée

Au vu de l'importance de l'investissement, 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 de un et demi pour cent l'an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité;

– à l'échéance

La valeur de la construction qui fera retour à la Commune sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord, à défaut par un Tribunal arbitral; l'indemnité ne portera que sur la valeur du bâtiment et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

Redevance

Elle a été fixée à fr. 71'720.– par année, en fonction du coût du projet et compte tenu également du budget établi par la Fondation de l'Orme.

3.3 Texte du projet d'acte constitutif

**ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE
ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET LA FONDATION DU DENANTOU**

Par devant, notaire à Lausanne pour le district de Lausanne.

comparaissent

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 du Denantou, institution ayant son siège à Lausanne, représentée par, dénommée ci-après "le superficiaire".

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

Le superficiant est propriétaire des parcelles désignées ci-après :

Propriétaire		COMMUNE DE LAUSANNE	Surface
Parcelle	Feuille	<u>Rue du Rôtillon N° 5</u>	m ²
10.672	135	entrepôt numéro d'assurance 9'100 Estimation fiscale : fr. 375'000.–	245 ====
<hr/>			
		<u>Rue du Rôtillon N° 16</u>	
10.673	135	habitation, café numéro d'assurance 9'101 places-jardins surface totale : Estimation fiscale : fr. 136'000.–	137 <u>11</u> 148 ====
<hr/>			
		<u>Rue du Rôtillon N° 18</u>	
10.674	135	habitation-commerce numéro d'assurance 9'102 places-jardins surface totale : Estimation fiscale : fr. 534'000.–	93 <u>22</u> 115 ====
<hr/>			
		<u>Ruelle du Flon N° 2</u> <u>Rue Centrale N° 20</u>	
10.675	135	habitation, atelier numéro d'assurance 9'104 Estimation fiscale : fr. 669'000.–	144 ====

Etat des droits et charges

Servitude active

Numéro 345'612 : Canalisations d'égouts, en faveur de la parcelle 10.672.

Gage immobilier

Numéro 226'891 : Cédula hypothécaire au porteur du capital de deux cent vingt-cinq mille francs (fr. 225'000.–) avec intérêt maximum de six (6 %) pour cent l'an, inscrite en premier rang sous numéro 532'913.

En outre, il existe à bien-plaire une passerelle, deux sacs descentes eaux pluviales sur le domaine public, numéro 2'789, en faveur de la parcelle 10.672 et deux tuyaux de descente ainsi qu'une marche sur le domaine public, numéro 4'067, en faveur de la parcelle 10.675.

Le superficiaire a l'intention de rénover les bâtiments construits sur les parcelles n° 10.673, 10.674 et 10.675, ainsi que de démolir et reconstruire le bâtiment sis sur la parcelle n° 10.672, afin de réaliser un immeuble comportant des commerces, des logements protégés, des locaux en relation avec lesdits logements, ainsi que des appartements.

Ces travaux seront réalisés conformément au plan partiel d'affectation classé sous n° 673, voté par le Conseil communal le 21 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.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

1. Constitution de servitude de superficie

Le superficiant constitue en faveur du superficiaire une servitude de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève la totalité des parcelles désignées ci-dessus, soit six cent cinquante-deux mètres carrés (652 m²).

L'exercice de cette servitude est limité aux constructions faisant l'objet du permis de transformer et de construire, délivré le

2. Cession des bâtiments

La propriété des bâtiments n° 9100, 9101, 9102 et 9104 d'assurance-incendie est transférée au superficiaire à titre gratuit, eu égard à son projet de transformation-reconstruction et compte tenu du fait que la valeur résiduelle desdits bâtiments est considérée comme nulle.

3. Immatriculation au Registre foncier

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

4. Durée

Le 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 le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

5. Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à maintenir et à transformer les bâtiments portant les numéros d'assurance-incendie 9101, 9102 et 9104, ainsi qu'à démolir et à reconstruire le bâtiment numéro d'assurance-incendie 9100, conformément au permis de construire mentionné sous chiffre un, troisième alinéa.

Il verse en cet instant au superficiant la somme de fr. 135'456.45 représentant le montant payé par le superficiant pour les projets d'architecte, pour les études techniques y afférentes et pour le relevé des bâtiments, dont les droits qui y sont liés passent ainsi au superficiaire.

Le superficiant s'engage à ne pas facturer d'autres montants du chef ci-dessus au superficiaire.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans des constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès la date d'immatriculation du droit de superficie au Registre foncier et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

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

La Municipalité de la Commune de Lausanne peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette dudit droit. De plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration du bâtiment sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de la mise à l'enquête publique.

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

6. Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article neuf, ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des transformations, des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

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

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires 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.

7. Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) ne pas interrompre durablement son activité dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservé;
- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article douze ci-dessous;
- e) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article onze ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire ou toute sous-location ou d'une part importante par le locataire;
- f) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;
- g) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

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

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

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

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

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit ci-après; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

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

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

10. Retour de la construction à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édiflée 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 fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, l'expert sera désigné par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit ci-après, compétent pour tout litige relatif au présent acte.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

11. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

Le superficiant est dûment informé de l'intention du superficiaire de donner un mandat de gestion à une fondation tierce pour l'exploitation du bâtiment projeté; dit mandat de gestion n'est pas assimilé à une location, ni à une cession, ni à une quelconque forme de transfert économique. Toutefois, l'obligation du superficiaire d'informer le superficiant subsiste en cas de changement d'exploitant.

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

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

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

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

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

12. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur la valeur du terrain fixée à fr. 2'200.– le mètre carré, soit fr. 71'720.–.

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois au prorata temporis dès la délivrance du permis d'habitation, mais au plus tard le 1^{er} janvier 2003; un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé au (un an après la date de la signature de l'acte).

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, à savoir fr. 215'160.–, afin de garantir le paiement de la redevance.

De son côté, le superficiant consent à ce que l'hypothèque légale soit postposée à une hypothèque de premier rang sans réserve quant au montant.

13. Entrée en possession

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

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans un état que le superficiaire déclare parfaitement connaître, favorisée de la servitude active alors inscrite au Registre foncier à savoir :

Numéro 345'612 : Droit. Canalisation d'égouts en faveur de la parcelle n° 10.672

En dérogation de l'article cent nonante-sept du Code des obligations, la Commune de Lausanne n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve de la cédule hypothécaire sus-désignée; ladite cédule hypothécaire est remise libre de gage et de tout engagement au superficiaire qui s'en reconnaît débiteur à l'entière décharge du superficiant. Ce dernier n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle.

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

14. Responsabilité du superficiaire

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

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiaire.

Le superficiaire répond à l'égard de tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code civil suisse.

15. Droit de contrôle

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

16. Contributions diverses

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

17. Rapports de voisinage

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

18. Clause d'arbitrage et for

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

Le for est à Lausanne.

19. Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffre quatre, huit, neuf et dix feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

20. Modifications éventuelles de la loi

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

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur,
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.

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

21. Autres dispositions

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

22. Frais

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

23. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles quatre, huit, neuf et dix.
3. Hypothèque légale.

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

4. 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° 230 de la Municipalité, du 16 août 2001;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis;

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

décide :

d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation du Denantou, grevant les parcelles n° 10.672 sise à la rue du Rôtillon, 10.673 et 10.674 sises à la rue Centrale et 10.675 sise à la ruelle du Flon/rue Centrale, d'une surface totale de 652 m², pour la réalisation d'un immeuble comprenant des commerces, des logements protégés, des locaux en relation avec lesdits logements et des appartements, ceci aux conditions figurant dans le préavis N° 230 de la Municipalité, du 16 août 2001.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche