

Parcelle n° 3607 sise à la route d'Oron

**Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie
à M. et Mme Pascal et Isabelle Ravel**

Préavis N° 2003/57

Lausanne, le 30 octobre 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité vous propose d'octroyer à M. et Mme Pascal et Isabelle Ravel un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 559 m² de la parcelle n° 3607 située à la route d'Oron, pour la construction d'une villa en bois.

2. La parcelle n° 3607

2.1. Situation

La parcelle n° 3607 est située en bordure Sud de la route d'Oron, dans la direction de cette localité. Sa surface est de 690 m², dont 559 m² seront grevés du droit de superficie, le solde constituant le hors-ligne sur la route d'Oron. Il s'agit d'un terrain bien exposé, loué actuellement pour Fr. 260.-- par an à un tiers qui l'exploite en jardin; le bail a été dénoncé à son échéance, le 31 décembre 2003.

2.2. Statut

Du point de vue de l'aménagement du territoire et des constructions, cette parcelle comporte une particularité en ce sens qu'elle est soumise à deux statuts compte tenu d'événements qui se sont produits au cours des ans. Tout d'abord, le secteur est compris depuis 1955 à l'intérieur du Plan d'extension (PE) n° 340, qui l'affecte en zone de villas. Ce PE confirmait aussi des "limites de constructions" qui frappaient la partie Est de la parcelle en question datant de 1949/1955. En 1966, ces "limites de constructions" ont été dûment radiées par le PE n° 480. Cependant, cette dernière opération n'a pas réaffecté le terrain libéré desdites "limites de constructions".

En résumé, la partie Ouest de la parcelle est constructible pour bâtir selon les dispositions de la zone de villas (PE n° 340 + Règlement concernant le Plan d'extension). Par contre, la partie Est constitue un terrain "non régi par un plan d'affectation ou règlement communal". Cette portion de terrain peut tout de même recevoir un bâtiment selon l'art. 135 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) selon quelques règles spécifiques; une autorisation "spéciale" doit être délivrée par le Département des infrastructures. Cette contrainte sera toutefois supprimée à terme par le futur "plan général d'affectation", opération qui remettra un peu d'ordre dans cette situation très particulière.

3. Le projet et le superficiaire

Développé par M. Luc Foretay, architecte, le projet consiste en la construction d'une maison en bois, d'un niveau sur rez et d'une surface habitable d'environ 172 m². Le rez-de-chaussée, en partie enterré côté route d'Oron, comporte le séjour, la salle à manger, une douche et une cuisine. Au premier étage, on trouve quatre chambres, ainsi que deux salles de bains. Le sous-sol est partiellement excavé et il est prévu un garage, indépendant. Il y a lieu de préciser que le projet est susceptible de subir des modifications mineures à la demande du maître d'œuvre.

La construction sera entreprise sur un droit distinct et permanent de superficie au bénéfice de M. et Mme Pascal et Isabelle Ravel, actuellement à Yverdon, qui souhaitent s'installer avec leurs deux enfants à Lausanne.

4. Droit distinct et permanent de superficie

Ce droit grèvera 559 m² de la parcelle n° 3607 qui a une surface de 690 m². La différence représente le hors-ligne qui sera laissé en jouissance gratuite aux bénéficiaires du droit, à charge pour eux de l'entretenir à leurs frais.

4.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Durée

La durée du droit est de cinquante ans.

Redevance

La redevance a été calculée au taux de 5 % sur un prix de terrain fixé à Fr. 200.-- le mètre carré. Ce prix tient compte de la nature du terrain et de sa surface, de la construction prévue, ainsi que du fait que la partie Est de la surface grevée sera utilisée comme accès à la route d'Oron par les propriétaires des biens-fonds situés au Sud de la parcelle n° 3607. Au prix fixé, la charge locative pour le terrain ascende à Fr. 465.-- par mois.

Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par les superficiaires

Si la Commune exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise du bâtiment et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par un Tribunal arbitral; elle ne sera cependant pas supérieure au coût de construction du bâtiment et des impenses d'amélioration admis par la Commune, et diminué :

- de 30 % à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de 2 % par an calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

Retour des conditions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, la Commune deviendra propriétaire du bâtiment édifié sur l'immeuble grevé, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, la Commune versera aux superficiaires une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

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.

5. Constitution de droit de superficie

Le projet d'acte constitutif a la teneur suivante :

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant REGINA WENGER, NOTAIRE à Lausanne pour le district de ce nom,

se présentent :

D'une part : au nom de la COMMUNE DE LAUSANNE, son Conseiller municipal, Monsieur Jean-Jacques Schilt, domicilié à Lausanne qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé;
- autorisation délivrée par Monsieur le Préfet du district de Lausanne, le, pièce signée qui demeurera ci-annexée;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le, signée et ci-annexée,

ci-après nommée "le superficiant".

D'autre part : 1. Pascal Yvan Boris fils de Jean-Claude Robert RAVEL, né le vingt-cinq octobre mil neuf cent septante-deux, originaire de La Côte-aux-Fées et Les Verrières (Neuchâtel), domicilié à 1400 Yverdon-les-Bains, rue des Moulins numéro septante-quatre,

2. son épouse, Isabelle RAVEL, fille de Roger Gilbert Louis Chapuisat, née le vingt-cinq octobre mil neuf cent soixante-neuf, originaire d'Aclens, La Côte-aux-Fées et Les Verrières (Neuchâtel), au même domicile que son mari prénommé,

ci-après nommés "les superficiaires",

lesquels exposent préliminairement ce qui suit :

I. EXPOSE

A) Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle ci-après désignée conformément au Registre foncier :

Propriétaire : COMMUNE DE LAUSANNE
Commune de LAUSANNE
Route d'Oron

<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>Surface en M2</u>	<u>E.F.</u>
3607	93		Fr. 87'000.--
	Dépendance (B 243)	11	
	Place -jardin	<u>679</u>	
	Surface totale	690	

ETAT DES DROITS ET CHARGES

ANNOTATION/MENTION

Néant

SERVITUDES

Servitude active

329'582 Canalisation d'égouts.

Servitude passive

329'589 Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations.

GAGE IMMOBILIER

Néant.

B) Les parties produisent un plan spécial dressé par le géomètre officiel ... à ..., daté du ..., avec son tableau de mutation, concernant l'emprise du droit de superficie, documents qui seront déposés au Registre foncier avec la copie du présent acte.

Les superficiaires souhaitent construire sur la parcelle no 3607 une villa familiale d'un étage sur rez-de-chaussée.

Dans ce but, le superficiant déclare accorder aux superficiaires un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle susdésignée.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

1. Constitution de servitude de superficie

Afin que la construction prévue par les superficiaires ne soit pas incorporée au terrain, le superficiant constitue en faveur des superficiaires une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 559 m² de la parcelle n° 3607 désignée ci-dessus, selon plan spécial et tableau de mutation établis par ..., ingénieur géomètre à ..., plan et tableau de mutation qui seront déposés au Registre foncier à l'appui du présent acte.

2. 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.

3. Durée

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès ce jour.

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

4. Construction autorisée

Les superficiaires s'engagent à construire sur la parcelle objet du droit de superficie une villa familiale, conformément aux plans mis à l'enquête publique du au

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de trois ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

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

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions pour autant que ces dernières respectent l'esprit du présent droit de superficie, les lois et les règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette dudit droit. De plus, tout projet de modification ou d'amélioration du bâtiment sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment des procédures habituelles en matière de police des constructions.

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

5. Coût de construction et impenses d'améliorations

En vue de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires, ces derniers feront connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès leur achèvement, le coût réel de la construction, de ses 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 impense 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 les superficiaires 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.

6. Obligations des superficiaires

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement la construction précitée, ses parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article onze ci-dessous;
- d) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article dix ci-dessous, 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 fusion, de cession d'une part importante ou de la totalité d'actions des superficiaires, ainsi que toute location totale ou d'une part importante par le locataire;
- e) ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;
- f) disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

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

8. Retour anticipé de la construction en cas de violation de leurs obligations par les superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par eux en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre six, 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 aux superficiaires une indemnité pour la reprise du bâtiment et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-sept ci-après; elle ne sera cependant pas supérieure au coût des travaux autorisés par le superficiant au sens des articles 4 et 5 et diminué :

- de 30 % à titre de pénalité;
- d'une moins-value de vétusté de deux pour cent (2 %) 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 les superficiaires.

Les superficiaires pourront 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 dix ci-dessous.

Si les superficiaires tombent 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-sept ci-après.

9. 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 prolongé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, les superficiaires s'engageant à donner leur consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera aux superficiaires une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, la valeur de la construction sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur. Le for est fixé à Lausanne.

Il est rappelé 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.

10. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible, par acte juridique ou par succession; 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 superficière à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficière ne soit modifiée.

La location est assimilée à une cession.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires; 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 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, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-sept 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 au superficiant avant que les contractants le signent.

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

11. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) sur la valeur du terrain fixée à fr. 111'800.-- (cent onze mille huit cents francs), soit fr. 200.-- (deux cents francs) le mètre carré; la redevance s'élève ainsi à fr. 5'590.-- (cinq mille cinq cent nonante francs).

La redevance sera due prorata temporis dès l'inscription du présent acte au Registre foncier. Elle sera payable par trimestre à l'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par les superficiaires dès ces échéances.

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 à la date de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

Les superficiaires consentent 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. 16'770.--, afin de garantir le paiement de la redevance.

12. Entrée en possession

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

Le terrain grevé est mis à disposition en son état actuel, bien connu des superficiaires, libre de tout bail ou de toute occupation quelconque.

Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement.

Il est rappelé que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondée sur le droit public ou privé et valables sans inscription au Registre foncier.

Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du présent droit de superficie.

13. Obligations et responsabilités de droit privé des superficiaires

Les superficiaires prennent à leur 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 eux de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Ils répondent à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf du Code civil suisse.

14. Droit de contrôle

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

15. Aménagements extérieurs et conduites

Les superficiaires devront supporter les frais de réalisation et d'entretien de tous les ouvrages et aménagements extérieurs et des canalisations compris dans le périmètre du droit de superficie, ainsi que dans l'espace compris entre la limite du droit et celle du domaine public communal de la route d'Oron. Ce hors-ligne sera laissé en jouissance gratuite aux superficiaires au moyen d'une autorisation à bien-plaire, établie lors de l'octroi du permis d'habiter, qui rappellera l'obligation faite aux superficiaires de maintenir cette surface en parfait état d'entretien.

16. Contributions diverses

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

17. Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et les superficiaires seront réglés par voie de convention.

18. Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application 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 chiffres sept, huit et neuf 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, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront à la charge des superficiaires, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière, ainsi que tous les frais en relation avec la prolongation ou l'extinction du droit de superficie.

23. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie d'une durée de cinquante ans en faveur de M. et Mme Pascal et Isabelle RAVEL, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Inscription : hypothèque légale.
3. Annotation : clauses mentionnées aux articles sept, huit et neuf.

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent, avec l'Officier public à Lausanne, le deux mille trois.

6. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2003/57 de la Municipalité, du 30 octobre 2003;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de M. et Mme Pascal et Isabelle RAVEL un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 559 m² de la parcelle n° 3607 sise à la route d'Oron, aux conditions figurant dans le préavis n° 2003/57 de la Municipalité, du 30 octobre 2003.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche