

QUARTIER DU ROTILLON, ÎLOTS A ET B'

Constitution de deux droits distincts et permanents de superficie en faveur de ROTILLON-PROMOTION S.A.

Préavis N° 2004/29

Lausanne, le 8 juillet 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Afin de réaliser complètement le plan partiel d'affectation du Rôtillon, la Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer deux droits distincts et permanents de superficie à la société ROTILLON-PROMOTION S.A., à Lausanne, grevant 920 m² environ de la parcelle n° 10'680 (îlot A) et 605 m² environ de la parcelle n° 10'677. Il est prévu d'ériger sur ces deux droits des immeubles comportant un complexe de cinémas, une partie commerciale, un restaurant et des logements.

Il s'agit des quatrième et cinquième droits de superficie qui seraient ainsi constitués, après ceux octroyés à Parking du Rôtillon S.A. (cédé à Parking Riponne S.A.), à la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et à la Fondation du Denantou.

2. Préambule

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. Le nouveau plan respecte le réseau de ruelles et ajoute une nouvelle zone constructible ; ce plan a été ratifié par le Conseil d'Etat le 9 novembre 1994. Il faut encore relever 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, et de toutes les parcelles formant les îlots A, B, B' et C. En outre, la Commune a vendu la petite parcelle n° 10'663 et, partiellement, la parcelle n° 10'665 en vue de la construction de logements ; de plus, la parcelle n° 10'662, située en zone de verdure, a été cédée afin de faciliter l'accès aux deux biens-fonds vendus et de permettre un agréable aménagement paysager.

¹ BCC 1994, tome I, pages 1318 à 1396

2.1. 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, B' et C. Simultanément une étude géotechnique a permis de compléter la connaissance du sous-sol, à laquelle a succédé, en deux phases, 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 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-sol entre îlots voisins. La mise au point d'avant-projets a permis de trouver des investisseurs pour les droits de superficie dans les îlots B et C dans un premier temps et, aujourd'hui pour les îlots A et B'. Le plan d'affectation et son addenda pourraient ainsi être concrètement mis en œuvre.

2.2. Situation actuelle

Actuellement, l'état des projets des investisseurs se présente comme il suit :

ILOT A

Cet îlot fait l'objet du présent préavis, l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie étant sollicité de votre Conseil. Le montage financier de l'opération est en bonne voie de finition et le projet prêt à être mis à l'enquête publique ; il comprendra cinq salles de cinéma de petite et moyenne capacité, des locaux commerciaux (probablement une garderie) et dix logements de 3 à 5 pièces, dont quatre disposés en duplex.

ILOT B

Votre Conseil, lors de sa séance du 12 juin 2001³, a octroyé deux droits distincts et permanents de superficie sur cet îlot, le premier à Parking du Rôtillon S.A. pour la construction d'un garage souterrain de 180 places, l'autre à la FLCL qui va construire par-dessus le parking deux bâtiments comportant une partie commerciale ainsi que 19 logements ; votre Conseil a accordé les appuis financiers et les garanties habituels liés à la construction de logements subventionnés lors de sa séance du 4 septembre 2001⁴.

Les actes constitutifs des droits de superficie ont été signés le 16 juin 2003. Les travaux n'ont débuté qu'à la fin novembre 2003 pour ce qui concerne le parking, en raison des recours qui sont allés jusqu'au Tribunal Fédéral, lequel les a rejetés.

Enfin, l'investisseur du parking s'étant désisté, le droit de superficie a été transféré à Parking Riponne S.A., sans qu'il en résulte un retard dans la construction prévue.

² BCC 1998, tome II, pages 403 à 410

³ BCC 2001, tome I, pages 631 à 652

⁴ BCC 2001, tome II, pages 92 à 106

ILOT B'

L'îlot B' fait également partie du préavis qui vous est soumis ; il y est prévu la construction de trois bâtiments contigus, comportant en tout six à neuf logements, des surfaces commerciales et un restaurant.

ILOT C

Votre Conseil a accordé à la Fondation du Denantou un droit distinct et permanent de superficie, lors de sa séance du 11 décembre 2001, pour la réalisation d'un immeuble comprenant des commerces, des logements protégés, des locaux en relation avec lesdits logements et des appartements. Le permis de construire a été délivré en juin 2002. Il a fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif qui s'est - enfin - prononcé récemment. Les recours ont été écartés et les recourants condamnés à verser des dépens à la Ville.

L'acte constitutif de droit de superficie sera signé prochainement.

3. Îlot A - Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de ROTILLON-PROMOTION S.A.

ROTILLON-PROMOTION S.A. est une société créée pour la promotion des îlots A et B' ; son but est donc de rechercher des investisseurs, de préparer le montage financier puis de céder en tout ou partie les droits de superficie aux intéressés.

Concernant l'îlot A, il est prévu :

- la construction d'un immeuble comprenant un complexe cinématographique de cinq salles de petite et moyenne capacité, avec un espace d'accueil et des zones de consommation (restaurant) desservies par la cuisine programmée en « B' » ;
- des surfaces commerciales ou de service, dont probablement une garderie ;
- dix logements de 3,5 à 5 pièces, dont quatre en duplex.

Le coût total de l'investissement est estimé Fr. 13'200'000.--, sans le terrain, les équipements d'exploitation, les aménagements extérieurs et les frais de promotion. L'immeuble devrait être exploité dès le printemps 2007.

Enfin, ROTILLON-PROMOTION S.A. versera à la Commune, lors de la signature de l'acte, un montant de Fr. 218'753.20 pour les frais d'études et de projet avancés par cette dernière ; de plus, la société précitée participera aux frais de démolition des immeubles dans la zone concernant l'îlot A pour un montant restant à déterminer.

3.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions peuvent être résumées comme il suit :

Surface

Le droit grèvera 920 m² environ de la parcelle n° 10'680, laquelle a une surface de 936 m².

Durée

Elle 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 ne sera 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, 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 d'entente, cette valeur sera établie dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

Il est précisé que, dans tous les cas, 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.

Redevance

Elle a été fixée à Fr. 110'000.-- par année ; elle se fonde, à 5 %, sur un prix de terrain de Fr. 2'200'000.--, résultant du coût du projet et de son rendement attendu. Il est prévu une perception échelonnée, pour tenir compte des investissements importants qui seront effectués par les propriétaires des locaux.

3.2. Projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA
COMMUNE DE LAUSANNE ET ROTILLON-PROMOTION S.A.

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 : ROTILLON-PROMOTION S.A., société ayant son siège à Lausanne, représentée par M. Gilles Grossfeld, dénommée ci-après "le superficiaire".

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après :

Propriétaire COMMUNE DE LAUSANNE
Situation COMMUNE DE LAUSANNE

Parcelle	Plan	Rue du Rôtillon 7 Rue Centrale 34	Surface m ²
10680	135	Habitation avec affectation mixte, ECA n° 9114	165
		Bâtiment commercial, ECA n° 9115	200
		Place-jardin	<u>571</u>
			936
			===

Etat des droits et charges

Droit distinct et permanent de superficie (20'193), inscrit le 20 juin 2003 sous n° 03/3109⁵.

L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

Le superficiaire a l'intention de construire sur la parcelle ci-dessus un immeuble comprenant un complexe de cinémas, un restaurant, une partie commerciale et des logements.

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 addenda voté 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 surface de la parcelle n° 10'680, teintée en ... sur le plan établi le ... par l'ingénieur-géomètre officiel ..., à

⁵ Anticipation du DDP en faveur de Parking Riponne S.A.

L'exercice de cette servitude est limité au bâtiment faisant l'objet du permis de construire délivré par la Municipalité de Lausanne, le ... et qui a fait l'objet de la mise à l'enquête publique du ... au ...

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

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.

4. Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à construire le bâtiment faisant l'objet du permis de construire n° ... délivré par la Municipalité de Lausanne.

Ce bâtiment pourra être vendu en propriété par étages ou loué.

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai d'un an 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 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.

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

5. Frais d'études

Le superficiaire verse, en cet instant, la somme de Fr. 218'753.20 (deux cent dix-huit mille sept cent cinquante-trois francs vingt) représentant sa part sur les frais avancés par le superficiant pour les projets d'architecte et les études techniques y afférents, dont les droits qui y sont liés passent ainsi au superficiaire.

6. Coût de la construction 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 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 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, ses locataires ou les propriétaires de lots de propriété par étages et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

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 réservés;
- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-après;
- 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 cession d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire, ainsi que 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 sa construction et de ses parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article six, 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 sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

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

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

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre 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 et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-et-un ci-après.

10. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5 % (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 2'200'000.-- (deux millions deux cent mille francs); la redevance s'élève ainsi à Fr. 110'000.-- (cent dix mille francs).

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance. Ce paiement sera échelonné de la manière suivante :

- | | |
|--|-----------------|
| - 1 ^{ère} et 2 ^{ème} année : | Fr. 50'000.--; |
| - 3 ^{ème} à la 5 ^{ème} année : | Fr. 65'000.--; |
| - 6 ^{ème} à la 8 ^{ème} année : | Fr. 80'000.--; |
| - 9 ^{ème} et 10 ^{ème} année : | Fr. 95'000.--; |
| - dès la 11 ^{ème} année : | Fr. 110'000.--. |

La redevance sera indexée la douzième année, puis 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 de la onzième année, à savoir Fr. 330'000.-- (trois cent trente mille francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

11. 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 son état actuel, bien connu du superficiaire.

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

Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

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

12. Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires, notamment celles qui résultent des aménagements prévus par le plan partiel d'affectation.

En particulier, le superficiaire s'engage à constituer gratuitement sur son droit de superficie une servitude publique de passage à pied au travers de son bâtiment. La répartition des frais de construction et d'entretien ultérieur feront l'objet d'une convention entre le superficiant et le superficiaire, établie avant l'octroi du permis de construire.

En outre, le superficiaire s'engage à constituer les servitudes nécessaires (appui, empiètement ou autre) pour les anticipations de sa construction dans le droit distinct et permanent de superficie de l'îlot B (parcelle n° 20'193).

Cet engagement fera également l'objet de la convention mentionnée au premier alinéa.

13. Concessions d'usage

La liaison en sous-sol, dans le domaine public, entre le bâtiment objet du présent droit (A) et le bâtiment dit « B' », à l'ouest, fera l'objet d'une concession d'usage du domaine public. Les relations entre le superficiaire et le droit de superficie « B' » seront réglées par voie de convention.

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.

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

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 superficiant.

15. 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 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 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.

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, conformément à l'article six.

16. 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 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 vingt-et-un 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.

17. Droit de contrôle

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

18. 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.

19. Rapports de voisinage

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

20. Constitutions d'une propriété par étage

Le superficiel consent d'ores et déjà à la constitution d'une propriété par étage, dans le bâtiment objet du présent droit ; chaque constitution de lot sera soumise au préalable au superficiel conformément à l'article seize ci-dessus.

21. 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.

22. Annotation de clauses spéciales

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

23. 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.

24. Autres dispositions

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

25. Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, 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 la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

26. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de ROTILLON-PROMOTION S.A., société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, huit, neuf et quinze (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiel).

3. Hypothèque légale (garantie pour la vente, article sept cent septante-neuf (779), lettre i du Code civil).

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

4. Îlot B' - Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de ROTILLON-PROMOTION S.A.

Sur le terrain concerné par cet îlot, soit environ 605 m², il est prévu la construction de trois bâtiments contigus comportant en tout six à neuf logements, des surfaces commerciales et un restaurant. Le coût de l'opération est estimé à Fr. 6'700'000.--, sans le terrain, les équipements d'exploitation, les aménagements extérieurs et les frais de promotion.

La mise à l'enquête aura lieu simultanément à celle de l'immeuble qui sera construit sur l'îlot A et les travaux devraient durer dix-huit mois.

Enfin, ROTILLON-PROMOTION S.A. versera à la Commune, lors de la signature de l'acte, un montant de Fr. 34'154.-- pour les frais d'études et de projet avancés par cette dernière ; de plus, la société précitée participera aux frais de démolition des immeubles dans la zone concernant l'îlot B' pour un montant restant à déterminer.

4.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions sont identiques à celles relatives à l'îlot A, à l'exception de la redevance, laquelle est en l'occurrence fixée à Fr. 70'500.-- par année, calculée sur un prix de terrain de Fr. 1'410'000.--.

Précisons encore que le droit de superficie grèvera la parcelle n° 10'677 de 643 m² au total, sur une surface de 605 m² environ et qu'il empiètera sur le droit octroyé à Parking Riponne S.A.

4.2. Projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET ROTILLON-PROMOTION S.A.

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 : ROTILLON-PROMOTION S.A., société ayant son siège à Lausanne, représentée par M. Gilles Grossfeld, dénommée ci-après "le superficiaire".

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après :

Propriétaire COMMUNE DE LAUSANNE
Situation COMMUNE DE LAUSANNE

Parcelle	Plan	Ruelle du Flon / Rue Centrale	Surface m ²
10'677	135	Place-jardin	643 ===

Etat des droits et charges.

Droit distinct et permanent de superficie (20'193) inscrit le 20 juin 2003 sous le n° 03/3109⁶.

L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

Le superficiaire a l'intention de construire sur la parcelle ci-dessus trois bâtiments comprenant un restaurant, une partie commerciale et des logements.

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 addenda voté par le Conseil communal le 24 novembre 1998 et ratifié 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 surface de la parcelle n° 10'677, teintée en... sur le plan établi le par l'ingénieur-géomètre officiel ..., à

L'exercice de cette servitude est limité au bâtiment faisant l'objet du permis de construire délivré par la Municipalité de Lausanne le ... et qui a fait l'objet de la mise à l'enquête publique du ... au ...

⁶ Anticipation du DDP en faveur de Parking Riponne S.A.

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

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.

4. Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à construire les bâtiments faisant l'objet du permis de construire délivré par la Municipalité de Lausanne le ... et qui a fait l'objet de la mise à l'enquête publique du.... au

Ces bâtiments pourront être vendus en propriété par étages ou loués.

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 d'un an 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 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.

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

Il est précisé qu'une partie du parking faisant l'objet du droit distinct et permanent n° 20'193 empiète sous la surface grevée du présent droit et que sa cote maximale est limitée à 481.20. Dès lors, le bâtiment sous lequel se situe cet empiètement sera limité en profondeur à l'altitude sous radier de 481.20.

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.

5. Frais d'études

Le superficiaire verse, en cet instant, la somme de Fr. 34'154.-- (trente-quatre mille cent cinquante-quatre francs) représentant sa part sur les frais avancés par le superficiant pour les projets d'architecte et les études techniques y afférents, dont les droits qui y sont liés passent ainsi au superficiaire.

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 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 aux constructions 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, ses locataires ou les propriétaires de lots de propriété par étages, et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

7. Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant;
- b) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- c) ne pas interrompre durablement son activité dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-après;
- 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, ainsi que toute sous-location ou d'une part importante par le locataire;
- h) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;
- i) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 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 des constructions 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 ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article six, 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 sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize ci-après.

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-et-un ci-après.

10. 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. 1'410'000.-- (un million quatre cent dix mille francs); la redevance s'élève ainsi à Fr. 70'500.-- (septante mille cinq cents francs).

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter; un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance. Ce paiement sera échelonné de la manière suivante :

- de la 1^{ère} à la 5^{ème} année : Fr. 40'000.--;
- dès la 6^{ème} à la 10^{ème} année : Fr. 55'000.--;
- dès la 11^{ème} année : Fr. 70'500.--.

La redevance sera indexée la douzième année, puis 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 de la onzième année, à savoir Fr. 211'500.-- (deux cent onze mille cinq cents francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

11. 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 son état actuel, bien connu du superficiaire.

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

Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

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

12. Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires, notamment celles qui résultent des aménagements prévus par le plan partiel d'affectation.

En particulier, le superficiaire constituera gratuitement une servitude de passage public sur ses bâtiments pour assurer la liaison entre les deux passerelles, qui comprendra, à titre accessoire, l'appui de ces ouvrages selon les normes professionnelles y relatives.

Les deux passerelles sur la ruelle et la rue du Flon obligatoires selon le PPA « Le Rôtillon » seront réalisées simultanément à la construction du bâtiment « P » par et aux frais du superficiaire, en respectant intégralement le cahier des charges établi par le service des routes et de la mobilité de la Commune. L'entretien courant des passerelles et des passages publics sera à la charge de la Commune.

13. Concession d'usage

La liaison en sous-sol, dans le domaine public, entre les bâtiments objet du présent droit (B') et le bâtiment dit « A », à l'est, fera l'objet d'une concession d'usage du domaine public. Les relations entre le superficiaire et le titulaire du droit de superficie « A » seront réglées par voie de convention.

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 des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

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

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

15. Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article six.

16. 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 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 vingt-et-un 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.

17. Droit de contrôle

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

18. 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.

19. Rapports de voisinage

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

20. Constitutions d'une propriété par étage

Le superficiant consent d'ores et déjà à la constitution d'une propriété par étage, dans les bâtiments objet du présent droit ; chaque constitution de lot sera soumise au préalable au superficiant conformément à l'article seize ci-dessus.

21. 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.

22. Annotation de clauses spéciales

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

23. 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.

24. Autres dispositions

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

25. 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 la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

26. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de ROTILLON-PROMOTION S.A., société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, huit, neuf et quinze (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiant).

3. Hypothèque légale (garantie pour la vente, article sept cent septante-neuf (779), lettre i du Code civil).

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

5. 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° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. **d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à ROTILLON-PROMOTION S.A., grevant 920 mètres carrés environ de la parcelle n° 10'680 sise à la rue du Rôtillon 7/rue Centrale 34, pour la construction d'un immeuble comprenant un complexe de cinémas, une partie commerciale et des logements, ceci aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004.**
2. **d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à ROTILLON-PROMOTION S.A., grevant 605 m² environ de la parcelle n° 10'677 sise à la ruelle du Flon/rue Centrale, pour la construction de trois bâtiments comprenant un restaurant, une partie commerciale et des logements, ceci aux conditions figurant dans le préavis N° 2004/29 de la Municipalité, du 8 juillet 2004.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche