



Logement Idéal SC – Assainissement énergétique des cinq immeubles à loyers modérés sis au chemin de l’Ancien-Stand 2-28 et à la route des Plaines-du-Loup 10-24 – Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement – Prolongation et modification de cinq droits distincts et permanents de superficie nos 173, 181, 242, 351 et 399 – Réaménagement et financement des espaces extérieurs

Préavis N° 2024 / 07

Lausanne, le 29 février 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Logement idéal-Société coopérative, dont le siège est à Pully, souhaite d’une part prolonger de 90 ans les cinq droits distincts et permanents de superficie (DDP) numéros 173, 181, 242, 351 et 399, en sa faveur, sur les parcelles n^{os} 2’589,1’969, 2’542 et 2’045, sises au Chemin de l’Ancien-Stand 2 à 28 à Lausanne, ainsi que sises à la route des Plaines-du-Loup 10 à 24 à Lausanne¹. Les actes constitutifs de ces droits de superficie sont prolongés et modifiés à cette occasion pour les rendre payants alors que jusque-là ils étaient gratuits, mais une réduction est proposée sur 10 ans à titre d’encouragement pour l’assainissement énergétique. D’autre part, l’objectif est de repartir avec un subventionnement de l’opération par l’octroi d’une aide à la pierre pendant 15 ans au sens de la Loi sur le logement du 9 septembre 1975 sur les cinq bâtiments comprenant 310 logements pour une surface de location de près de 22’000 m², permettant ainsi de pérenniser des logements à loyers modérés. Les constructions ont été entretenues, mais sont relativement vétustes, de sorte que la coopérative va procéder à un assainissement énergétique de tous les bâtiments et une rénovation des logements pour un montant total de CHF 44’700’000.-. Les locataires seront maintenus dans leur logement durant les travaux, hormis les locataires des surfaces commerciales. De plus, les aménagements extérieurs vont être refaits grâce à un concours et un financement public-privé. Les aménagements extérieurs, hors de l’emprise des DDP, n’ont pas été remis en état depuis la construction du quartier et nécessitent également une réfection. Ces espaces étant publics et sous gestion de la commune, une part de ses travaux revient à la Ville de Lausanne.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législation :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
2. La politique énergétique contre le réchauffement climatique
12. Soigner l’environnement & la biodiversité

2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de demander la prolongation de la mise à disposition de ces terrains communaux de la part de Logement idéal-Société coopérative auprès de la Ville de

¹ Cf. Annexe 1 Plan de situation des parcelles et des bâtiments

Lausanne, par la création de cinq nouveaux droits de superficie, dans le cadre de l'assainissement énergétique des immeubles mentionnés, en passant d'une gratuité à une perception d'une rente, et demander l'aide à la pierre afin de les réaliser avec l'aide des pouvoirs publics. Grâce aux aides financières assurées à parts égales par l'État et la Commune, les loyers pourront être réduits de 20% selon le principe d'un subventionnement linéaire sur une période de 15 ans. Il est demandé également un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 4'000'000.- afin de réaliser les travaux de réaménagement des espaces extérieurs.

3. Politique du logement et de l'habitat

La transition énergétique, pour lutter contre les changements climatiques, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie, imposent de chercher de nouvelles formes de logement. La Ville de Lausanne doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et proposer des logements de qualité accessibles à tous. Les logements mentionnés dans ce préavis sont des logements à loyers modérés (LLM), anciennement appelés logements subventionnés, sont destinés aux personnes à revenus modestes. Leurs loyers sont plus bas que les loyers des logements du marché libre. La Ville souhaite maintenir ce statut afin que les locataires qui en bénéficient actuellement puissent rester dans leur logement et que celui-ci corresponde à leurs moyens financiers. Ainsi, la Ville encourage les rénovations et les assainissements énergétiques avec des loyers mesurés. Par ailleurs, la Ville de Lausanne profite de ces opérations pour matérialiser sa politique en matière d'espaces extérieurs, lieux de création de lien sociaux et de valorisation de la nature en ville et de la biodiversité.

4. Maître de l'ouvrage

Logement idéal-Société coopérative, dont le siège est à Pully, a été constituée en 1960. Ses buts sont d'acquérir des immeubles (à loyers modérés ou non) et de « promouvoir la construction d'immeubles à loyers modérés avec ou sans subventions des pouvoirs publics, sur des terrains loués ou achetés, ou pour lesquels la coopérative bénéficierait d'un droit de superficie ». Elle s'interdit toute activité à caractère spéculatif. Des tiers non sociétaires ont la possibilité de louer des logements. Au 31 décembre 2022, son capital social s'élevait à CHF 38'200'244.-.

La première réalisation de la société correspond aux 41 appartements de l'Ancien-Stand 12/14/16/18 à Lausanne. A ce jour, son patrimoine immobilier comprend 1'532 logements, dont 1'412 sont situés sur la Commune de Lausanne.

5. Droit de superficie distincts et permanents

5.1 Contexte et historique des contrats de DDP

Entre 1961-1967, différents immeubles de logements à loyers modérés (LLM) ont été construits sur les terrains suivants.

5.1.1 Droits de superficie distincts et permanents 181 et 242

Le Conseil communal a adopté le 18 décembre 1962 le préavis 81 au terme duquel il a octroyé deux DDP gratuits. Deux immeubles composés de cinq niveaux sur rez ont été construits sur ces terrains.

- Ancien-Stand 2 à 10, bien-fonds 2589, DDP 181, 51 logements (LLM)

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963, prend fin au 30 avril 2033.

- Ancien-Stand 12 à 18, bien-fonds 1969, DDP 242, 41 logements (LLM)

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963, prend fin au 30 avril 2033.

5.1.2 Droit de superficie distinct et permanent 351

- Ancien-Stand 20, bien-fonds 2542, DDP 351, 82 logements (LLM)

Le Conseil communal a adopté le 14 avril 1964 le préavis 181 au terme duquel il a octroyé ce DDP gratuit. Un immeuble composé de 13 niveaux sur rez et deux rez inférieurs a été construit entre 1965 et 1966. L'immeuble dispose également d'une surface commerciale louée à la Commune de Lausanne pour l'exploitation d'un accueil pour écoliers.

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 20 novembre 1964, prend fin au 20 novembre 2034.

5.1.3 Droit de superficie distinct et permanent 399

- Ancien-Stand 22 à 28, bien-fonds 2542, DDP 399, 56 logements (LLM)

Le Conseil communal a adopté le 4 août 1964 le préavis 221 au terme duquel il a octroyé ce DDP gratuit. Un immeuble composé de sept niveaux sur rez et deux rez inférieurs a été construit sur ce terrain entre 1965 et 1966. L'immeuble dispose également d'un parking souterrain existant de 103 places de parc pour voitures et trois places motos entièrement louées ainsi qu'une surface commerciale louée à la Commune de Lausanne pour l'exploitation d'une garderie. Il est prévu la remise aux normes actuelles du parking et le nombre de places restera identique. Il existe également 34 places extérieurs, ce qui fait un total de 140 places pour 310 logements. Dans le cadre de la rénovation, ces différentes places de parc seront maintenues, sans augmentation.

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 20 novembre 1964, prend fin au 20 novembre 2034.

5.1.4 Droit de superficie distinct et permanent 173

- Route des Plaines-du-Loup 10 à 24, bien-fonds 2045, DDP 173, 80 logements (LLM)

Le Conseil communal a adopté le 18 décembre 1962, le préavis 81 au terme duquel il a octroyé ce DDP gratuit. Un immeuble composé de cinq niveaux sur rez et rez inférieur a été construit sur ce terrain entre 1964 et 1965. L'immeuble dispose également de surfaces commerciales d'une surface totale d'environ 1'400 m². Il est prévu de revoir complètement la partie commerciale afin de la rendre plus moderne et attractive.

Le droit de superficie actuellement en vigueur, inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963, prend fin au 30 avril 2033.

5.2 Modifications des contrats de DDP

Pour chacun de ces immeubles érigés sur les DDP susmentionnés, l'assainissement permettra d'améliorer les aspects énergétiques des constructions et une rénovation des logements existants permettra d'améliorer le confort des habitantes et des habitants. Les DDP sont modifiés de la façon suivante :

1. les DDP sont prolongés de 80 ans ;
2. les DDP passent de gratuits à payants ;
3. une réduction de rente sur 10 ans est proposée à titre d'encouragement à l'assainissement énergétique des bâtiments ;
4. une reconduction des aides à la pierre pendant 15 ans est proposée afin de pérenniser des logements à loyers modérés.

Chaque DDP va être adapté dans les nouveaux actes constitutifs des droits de superficie distincts et permanents de la façon suivante :

- a) **Perception d'une rente** : ces droits de superficie ont été accordés gratuitement conformément à l'article 10 bis de la Loi sur le Logement du 8 décembre 1953. Ils deviendront payants à l'avenir ;

- b) **Conditions de retour à l'échéance du DDP** : si, à l'échéance, les droits de superficie ne sont pas prolongés ou renouvelés, la Commune de Lausanne, superficiante, deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée. La superficiante s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier ;
- en contrepartie, une indemnité correspondant à la valeur des bâtiments sera due à la superficiante, la Société coopérative « Logement Idéal ». L'indemnité de retour des constructions sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord. En cas de désaccord sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

Il est précisé que l'indemnité ne couvrira que la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, excluant tout objet ou aménagement de nature mobilière. La valeur intrinsèque est définie comme suit : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence » ;

- c) **Emprise des DDP** : les emprises des DDP et des biens-fonds qui les supportent seront ajustées lors de ces renouvellements de DDP afin qu'elles correspondent aux assiettes des bâtiments au ras des façades. Cette mesure permettra de clarifier les responsabilités, en cas d'accident par exemple, car les emprises des DDP sont actuellement légèrement plus grandes que les assiettes des bâtiments.

5.3 Prolongation des contrats de DDP

Les nouveaux DDP seront prolongés de 80 ans et la nouvelle échéance est calculée de la manière suivante :

Adresse	Date d'octroi	Échéance	Nouvelle échéance
Ancien-Stand 2 à 10	1963	2033	2113 (prolongation de huitante ans)
Ancien-Stand 12 à 18	1963	2033	2113 (prolongation de huitante ans)
Ancien-Stand 20	1964	2034	2114 (prolongation de huitante ans)
Ancien-Stand 22 à 28	1964	2034	2114 (prolongation de huitante ans)
Plaines-du-Loup 10 à 24	1963	2033	2113 (prolongation de huitante ans)

Conformément aux dispositions du Code Civil Suisse (art. 779 I), les nouvelles durées de nonante ans peuvent être formellement acceptées pour chacun des immeubles susmentionnés.

5.4 Rabais de rente

Les travaux prévus par le maître d'ouvrage portent essentiellement sur la mise en conformité énergétique des immeubles, en lien avec les objectifs climatiques du Plan Climat de la Ville de Lausanne. Dans ce contexte, la Ville de Lausanne souhaite contribuer aux efforts de transition énergétique en maintenant des loyers supportables pour le parc immobilier situé sur son territoire.

Cette participation se matérialisera sous la forme d'une réduction de rente annuelle sur une période de 10 ans. Pour les logements, cette réduction sera calculée de manière à ce que le montant annuel de la redevance DDP n'excède pas celui des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés.

Le montant de la réduction pour la partie logement par rapport à la surface utile principale (SUP)², détermine une valeur du m² SUP qui sera également appliqué pour les surfaces commerciales, majoritairement louées par la Commune de Lausanne.

Le total de ce rabais de rente cumulé sur une période de 10 ans s'élève à environ CHF 2'912'000.- et sera déduit des loyers. Cela aura pour effet direct de limiter la hausse des loyers après travaux. Le montant exact sera déterminé lors du décompte final, qui fixera avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre.

6. Les aides à la pierre³

Ces immeubles ont été construits entre 1961 et 1967 avec l'aide à la pierre dégressive et l'Etat a libéré Logement Idéal du contrôle en 2017 alors que la Ville a maintenu son contrôle et c'est ainsi que les loyers sont restés très avantageux entre CHF 150.- et 170.- m²/net.an. Afin de garantir le maintien de loyers attractifs et le maintien des locataires pouvant payer les nouveaux loyers, il est proposé de reconduire les aides à la pierre pendant 15 ans afin de garantir des logements à loyers modérés entre CHF 172.- et 179.- m²/net.an répondant aux besoins des locataires en place.

7. Caractéristiques de l'assainissement énergétique des immeubles

7.1 Description générale du projet

Lors de la construction de ces bâtiments entre 1961 et 1967, les économies d'énergie n'étaient pas encore une priorité, ces derniers souffrent dès lors d'un grave déficit en matière de performances thermiques. Les principales interventions, au début des années 2000, ont consisté au remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres à double vitrage des balcons, à la réfection de l'étanchéité de la toiture ainsi qu'au traitement des bétons de façades. Les appartements ont été rénovés (peinture, cuisine, parquet, électroménager) au cas par cas lors de changements de locataires.

Les travaux portent essentiellement sur la mise en conformité énergétique des immeubles en lien avec les objectifs climatiques du Plan Climat de la Ville de Lausanne, le but étant de répondre aux exigences du label Minergie rénovation et de s'approcher des objectifs 2050 de la Confédération en matière de production de CO₂ et de dépense de chaleur. Chaque immeuble a fait l'objet d'une analyse EPIQR, d'un CECB+ et d'une analyse détaillée de son état afin de cibler avec précision les travaux à effectuer.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres par des éléments à triple vitrage, le remplacement des portes et vitrages des entrées des immeubles, des coupoles et exutoires de la toiture. Il est également prévu le rajout d'une isolation plus performante sur les toitures et la reprise de l'étanchéité, l'ajout d'isolant dans les coursives et les galeries, la pose d'une isolation périphérique sur certains plafonds et sous les dalles du rez-de-chaussée et du rez inférieur ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades. Tous ces éléments répondront aux exigences MINERGIE rénovation. Pour terminer, des panneaux solaires photovoltaïques seront disposés sur toutes les toitures afin de faire profiter les habitants de l'autoconsommation et les toitures seront végétalisées partout où cela est possible.

Pour les appartements qui n'auraient pas encore été rénovés lors d'une rotation de locataire, il est prévu de procéder à la réfection des peintures, des parquets, ainsi que des cuisines et des sanitaires.

Pour l'immeuble sis à Plaines-du-Loup 10-24, dont tout le rez-de-chaussée supérieur abrite une galerie marchande, il est prévu d'effectuer une refonte complète des surfaces avec une

² Par surface utile principale ou SUP, on entend **la partie de la surface utile (SU) qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble.** (Source : norme SIA 416 – Surfaces et volumes des bâtiments)

³ Subvention annuelle qui permet d'abaisser d'une manière constante, durant 15 ans, les loyers des appartements mis en location.

nouvelle répartition de celles-ci, et d'améliorer les liens entre les parties du rez-supérieur et du rez-inférieur. Il est également prévu, dans la mesure du possible, d'exploiter certaines surfaces du rez-inférieur afin d'améliorer leur rapport à la rue et à la future zone piétonne. Il sera veillé à ce que les rez soient actifs et les vitrines non opacifiées selon les directives de la Ville. Ces travaux du rez-de-chaussée supérieur et inférieur respecteront également les critères MINERGIE rénovation.

Outre l'enveloppe et les éléments cités ci-dessus, les buanderies qui sont équipées actuellement d'aéro-chauffeurs, très gourmands en énergie, seront rénovées avec la mise en place de déshumidificateurs. Les machines à laver et à sécher nécessitant un remplacement répondront aux critères les plus élevés en matière d'économie d'énergie (A+++).

Selon les rapports CECB+ et EPIQR, l'évolution des étiquettes énergétiques projetées des bâtiments sont les suivantes :

	Classes CECB avant travaux		Classes CECB après travaux	
	Enveloppe	Performance globale	Enveloppe	Performance globale*
Ancien-Stand 2-10	G	D	C	B
Ancien-Stand 12-18	G	D	C	B
Ancien-Stand 20	G	C	B	B
Ancien-Stand 22-28	F	C	C	B
Pl.-du-Loup 10-24	G	D	C	B

Grâce au mix énergétique du chauffage à distance majoritairement renouvelable présent dans tous les immeubles et aux équipements électriques performants, les bâtiments présentent déjà une bonne classe énergétique globale.

7.2 Description du projet par catégories d'immeubles

7.2.1 Catégorie A (Ancien-Stand 2-10, 12-18 et Plaines-du-Loup 10-24)

Ces immeubles ont été construits entre 1961 et 1967. Les principales interventions ont consisté au remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres des balcons, à la réfection de l'étanchéité de la toiture ainsi qu'au traitement des bétons de façades. Les appartements ont été rénovés (peinture, cuisine, parquet, électroménager) au cas par cas lors de rotations de locataires.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et porte-fenêtres des logements par des éléments à triple vitrage, celui des portes et vitrages des entrées des immeubles, des coupoles et exutoires de la toiture. Il est également prévu le rajout d'une isolation sur les toitures et la reprise de l'étanchéité, l'ajout d'isolant dans les cour-sives et les galeries, la pose d'une isolation sur les plafonds et dalles ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades.

Pour les appartements qui n'auraient pas encore été rénovés à la suite d'une rotation de locataire, il est prévu de procéder à la réfection des peintures, des parquets, ainsi que des cuisines et des sanitaires.

Pour l'immeuble sis à Plaines-du-Loup 10-24 qui dispose d'une galerie marchande, il est prévu d'effectuer une refonte complète de la galerie en modifiant la disposition des surfaces afin d'améliorer la distribution, la circulation entre le rez-supérieur et le rez-inférieur et permettre l'aménagement d'un nouvel Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS).

7.2.2 Catégorie B (Ancien-Stand 20)

Cet immeuble a été construit en 1965. La toiture a été refaite en 1996 et le changement des fenêtres en 2003. Les cuisines, les salles-de-bain et les colonnes de chutes ont entièrement été rénovées entre 2010 et 2011, tout comme les façades.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres des appartements par des éléments à triple vitrage, celui des portes et vitrages des entrées des immeubles et des exutoires de fumées. Il est également prévu le rajout d'une isolation sur les toitures, l'ajout d'isolant dans les coursives, la pose d'une isolation sur les plafonds et dalles ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades. L'installation électrique, obsolète, sera mise à niveau pour correspondre aux prescriptions actuelles.

Pour les appartements qui n'auraient pas été rénovés suite à des rotations de locataires, il est prévu la remise en état des peintures et des parquets.

7.2.3 Catégorie C (Ancien-Stand 22-28)

Cet immeuble a été construit en 1965. La toiture a été refaite en 1994, le changement des fenêtres en 2003 et l'ajout d'une isolation périphérique sur la façade nord en 2003 également. Les cuisines, les salles de bain et les colonnes de chutes ont entièrement été rénovées en 2010-2011, tout comme les façades. Par ailleurs, il abrite un centre de vie enfantine.

Dans le cadre des rénovations, il est prévu le remplacement des fenêtres et portes fenêtres des appartements par des éléments à triple vitrage, celui des portes et vitrages des entrées des immeubles et des exutoires de fumées. Il est également prévu le rajout d'une isolation sur les toitures, l'ajout d'isolant dans les coursives, la pose d'une isolation sur les plafonds et dalles ainsi qu'une isolation périphérique sur les façades.

Pour les appartements qui n'auraient pas encore été rénovés suite à une rotation de locataire, il est prévu de procéder à la réfection des peintures et des parquets.

7.3 Implantation – morphologie

Pour les immeubles sis à l'Ancien-Stand 2-10, 12-18, 20 et 22-28, aucune modification de l'implantation ou de la morphologie ne sera effectuée.

Pour l'immeuble des Plaines-du-Loup 10-24, pour la partie commerciale, il est prévu de la moderniser afin de la rendre plus attractive et concurrentielle avec le nouveau quartier des Plaines-du-Loup issu du projet Métamorphose qui se trouve à proximité.

Il est notamment prévu de :

- créer un passage est-ouest ;
- maintenir un local commercial de type restaurant en tête au sud du bâtiment ;
- créer un APEMS de 144 places avec locaux principaux et terrasse au rez supérieur et locaux secondaires au rez inférieur.

7.4 Locataires actuels

Pour la partie logement, il est prévu le maintien de tous les locataires dans leurs appartements durant toute la durée des travaux.

Pour les surfaces commerciales de l'immeuble sis à la route des Plaines-du-Loup 10 à 24, au vu des travaux conséquents, il n'est malheureusement pas envisageable de les maintenir en activité. Dès lors, les résiliations pour l'échéance des baux ont été notifiées en début d'année 2022. Des arrangements ont été trouvés avec l'ensemble des locataires commerciaux de cet immeuble. Les locaux seront donc libérés dans le courant de l'année 2024.

8. Impact sur l'accessibilité universelle

Il est prévu d'adapter complètement trois logements de 2 pièces aux personnes à mobilité réduite. Sinon les immeubles restent accessibles par des rampes extérieures et des ascenseurs présents dans chaque immeuble.

9. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs, hors de l'emprise des DDP, n'ont pas été remis en état depuis la construction du quartier et nécessitent également une réfection. Ces espaces étant publics et sous gestion de la commune, une part de ses travaux revient à la Ville de Lausanne.

Il est prévu d'organiser un concours pour les aménagements extérieurs du périmètre élargi de l'Ancien-Stand⁴ qui sera piloté par la Ville de Lausanne. Le programme intégrera les politiques publiques liées aux espaces ouverts, notamment une forte désimperméabilisation du sol, un accroissement de la qualité et de la quantité de canopée et de la biodiversité ainsi qu'une meilleure appropriation des lieux par les usagers.

Logement Idéal ainsi que la Fondation de l'Orme, également bénéficiaire d'un DDP sur le site, outre le fait qu'ils feront partie du jury du concours, participeront financièrement aux frais du concours ainsi qu'aux coûts des aménagements extérieurs et leur entretien futur. Ces aspects sont régis dans une convention ad hoc (voir annexe 3).

10. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance

Comme cela se pratique depuis 2011, une charte de collaboration sera signée entre la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage conformément à l'article 11 lettre s) de l'acte constitutif du DDP. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance.

11. Planning prévisionnel

L'enquête publique pour les bâtiments sis à l'Ancien-Stand 2-28 a eu lieu du 24 mars 2023 au 24 avril 2023 et a donné lieu à deux oppositions et une intervention. Le permis de construire est en cours de traitement.

Dès lors, et sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le chantier pourrait démarrer au printemps 2024 (sous réserve des échanges avec les autorités, de la DGIP et de la délivrance du permis). La durée de ce dernier étant estimée respectivement à 15 mois pour les logements et à six mois pour les surfaces d'activités sises au rez supérieur et rez inférieur du bâtiment des Plaines-du-Loup 10-24, les bâtiments et les surfaces d'activités et APEMS pourraient être livrés à l'été 2025.

12. Coûts des travaux d'assainissement énergétique

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entend TTC (toutes taxes comprises), qu'il s'agisse de coûts de construction ou de niveaux de loyer.

Les coûts pour un total de CHF 44'700'000.-, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 5.

13. Aspects spécifiques de la partie logements à loyers modérés

13.1 Charges de la partie logement à loyers modérés par immeuble et les aides à la pierre

Les subventions permettront d'abaisser les loyers ; selon la loi cantonale sur le logement (LL), elles sont en principe octroyées sur une période de quinze ans pour un total annuel de CHF 958'453.-. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 6.

13.2 Loyers des logements à loyers modérés et des surfaces commerciales

Depuis leur construction, les coûts de construction et de rénovation, ainsi que le calcul des loyers de chacun de ces immeubles ont été contrôlés par la Commune de Lausanne. Ces immeubles abritent principalement des familles de condition modeste. Pour les surfaces commerciales, elles sont principalement utilisées par des services de la Ville - APEMS et

⁴ Annexe 4 Plan du périmètre élargi pour le concours des aménagements extérieurs.

Centre de vie enfantine (CVE). Les charges seront établies dès qu'une estimation raisonnable de la consommation et des coûts pourra être faite.

Concernant les loyers des logements à loyers modérés ils se situent aujourd'hui entre 150.-/m² à 174.-/m².net par an. Les loyers futurs projetés non abaissés tourneront entre 215.-/m² à 224.-/m² net par an et avec les aides à la pierre ils seront entre 172.-/m² à 179.-/m² net par an. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 7.

14. Valorisation foncière

14.1 Valorisation foncière et rente

Jusqu'alors les DDP ont été accordés gratuitement. Leur valeur a été réévaluée par la Commission immobilière pour en dégager une rente totale annuelle de CHF 741'570.- pour la partie logements et de CHF 84'660.- pour la partie commerciale. Pour le détail par immeuble voir l'annexe 8.

14.2 Rabais de rente

A titre d'encouragement à l'assainissement énergétique la Ville a décidé d'octroyer 10 ans de gratuités de rente. Les montants calculés sont les suivants pour la partie logement :

Immeuble	Redevance brute annuelle*	Réduction annuelle	Redevance nette annuelle	Subvention communale annuelle	Rabais de rente cumulé sur 10 ans
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ancien-Stand 2-10	147'000.-	- 60'341.-	86'659.-	86'659.-	- 603'410.-
Ancien-Stand 12-18	109'380.-	- 44'913.-	64'467.-	64'467.-	- 449'130.-
Ancien-Stand 20	150'630.-	- 42'841.-	107'789.-	107'789.-	- 428'410.-
Ancien-Stand 22-28	105'000.-	- 26'663.-	78'337.-	78'337.-	- 266'630.-
Plaines-du-Loup 10-24	229'560.-	- 87'585.-	141'975.-	141'975.-	- 875'850.-
Total	741'570.-	- 262'343.-	479'227.-	479'227.-	- 2'623'430.-

Les montants calculés sont les suivants pour la partie des surfaces commerciales :

Immeuble	Redevance brute annuelle*	Réduction annuelle	Redevance nette annuelle	Rabais de rente cumulé sur 10 ans
	CHF	CHF	CHF	CHF
Ancien-Stand 20	3'600.-	- 1'024.-	2'576.-	- 10'240.-
Ancien-Stand 22-28	23'820.-	- 6'049.-	17'771.-	- 60'490.-
Plaines-du-Loup 10-24	57'240.-	- 21'839.-	35'401.-	- 218'390.-
Total	84'660.-	- 28'912.-	55'748.-	- 289'120.-

15. Aspects financiers

15.1 Incidences sur le budget d'investissement

Le crédit demandé permettra de couvrir les travaux de réfection des aménagements extérieurs, en particulier : la mise aux normes et la réfection espaces ludiques, la réfection des surfaces minérales qui sont détériorées, les plantations d'arbres et d'arbustes complémentaires afin de répondre aux ambitions « d'objectif canopée » et la restructuration de l'allée

centrale qui permettra de supprimer des places de parc et de rendre la surface plus perméable.

L'ensemble des travaux est évalués à CHF 4'200'000.-, dont CHF 200'000.- pour les coûts liés à la dépollution de dioxines, montant à charge de la Ville en qualité de propriétaire de la parcelle.

Tel que stipulé dans la convention tripartite entre les parties, le coût des travaux de réaménagements des espaces extérieurs (CHF 4'000'000.-) bénéficiera d'une participation de la Société coopérative Logement Idéal et de la Fondation de L'Orme de respectivement CHF 2'000'000.- et CHF 1'000'000.-.

La part relative à l'aménagement des places de jeux (CHF 150'000.-) et la plantation d'arbres (CHF 50'000.-) sera financé respectivement par le Préavis N° 2021/16 « Réaménagement places de jeux », et par les Crédits-cadre 2025/2026 du Service des parcs et domaines inscrits au Plan des investissements 2024-2027.

Le présent préavis sollicite en finalité un crédit de CHF 4'000'000.-.

Concernant les frais de concours et des démarches participatives, estimés à CHF 430'000.- ils seront financés par la Société coopérative Logement Idéal et la Fondation de L'Orme à hauteur de 80%. Le solde, soit CHF 86'000.-, à charge de la Ville, sera absorbé par les budgets ordinaires des services impactés.

(en milliers de CHF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Dépenses d'investissements		1'000	3'000				4'000
Recettes d'investissements		-750	-2'250				-3'000
Total net		250	750				1'000

15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Subventions communales au titre d'aides publiques prévues dans la loi sur le logement du 9 septembre 1975

Les subventions d'aide au loyer cantonales et communales s'élèvent à CHF 958'454.- dont la moitié à charge de la Ville, soit CHF 479'227.-.

Frais d'entretien des espaces extérieurs

Tel que stipulé dans la convention entre les parties, le coût d'entretien courant des espaces extérieurs, estimés annuellement à CHF 189'000.-, sera refacturé pour les deux tiers à la Société coopérative et la Fondation de l'Orme, soit CHF 126'000.-, dès 2026. Le solde de CHF 63'000.- est à la charge de la Ville.

Intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêts moyen de 1.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 33'000.- par année, à compter de l'année 2026.

Amortissements

En fonction de la durée d'amortissement de dix ans, les charges d'amortissement annuelles s'élèvent à CHF 400'000.- et seront comptabilisées à partir de l'année 2026.

Redevances DDP

La reconduction des DDP, gratuits jusqu'à ce jour, va générer une redevance annuelle de CHF 826'230.- (CHF 741'570.- pour la partie logement et CHF 84'660.- pour les surfaces commerciales), ceci à compter de l'issue probable des travaux prévue pour juillet 2025.

Parallèlement, une réduction de redevance annuelle de CHF 291'255.- (dont CHF 262'343.- pour la partie logement et CHF 28'912.- pour les surfaces commerciales) sera accordée pour une durée de 10 ans.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0	0.0
Charges d'exploitation (subventions)	0	239.6	479.2	479.2	479.2	479.2	2'156.4
Charges d'exploitation (frais entretien)	0	0	189.0	189.0	189.0	189.0	756.0
Charge d'intérêts	0	0	33.0	33.0	33.0	33.0	132.0
Amortissement	0	0	400.0	400.0	400.0	400.0	1'600.0
Total charges suppl.	0	239.6	1'101.2	1'101.2	1'101.2	1'101.2	4'644.4
Diminution des revenus (rabais rentes DDP)	0	145.6	291.2	291.2	291.2	291.2	1'310.4
Revenus (redevances DDP)	0	-413.1	-826.2	-826.2	-826.2	-826.2	-3'717.9
Revenus (refacturation frais entretien)	0	0	-126.0	-126.0	-126.0	-126.0	-504.0
Total net	0	-27.9	440.2	440.2	440.2	440.2	1'732.9

16. Prolongation et modification des actes constitutifs es droits distincts et permanents de superficie

16.1 Incidences des nouvelles conditions des droits de superficie

L'abrogation des conditions des droits distincts et permanents de superficies actuelles et leur remplacement par de nouveaux actes authentiques présente les principales modifications suivantes :

- la désignation claire du bénéficiaire des droits de superficie, de la numérotation des parcelles et des droits ;
- la mise à jour de la redevance afin qu'elle corresponde à une valeur actualisée des terrains, estimée à CHF 16'524'600.- et rentabilisée au taux de 5 % ;
- le montant annuel de la redevance s'élèvera à CHF 534'975.- au lieu de CHF 0.- dès la fin des travaux sur une période de 10 ans. Suite à la fin de la réduction de la redevance, le nouveau montant annuel sera de CHF 826'230.- (avant indexation) ;
- les immeubles redeviendront propriétés de la Commune à l'extinction du droit et l'indemnité de retour sera calculée selon les normes actuellement appliquées aux nouveaux droits de superficie soit, en résumé, à une valeur d'immeuble estimée à dire d'experts.

Les loyers de ces immeubles seront contrôlés par les pouvoirs publics (Etat et Commune) durant la période de subventionnement, puis par la Commune. Les modalités sont fixées dans une convention.

Les projets d'actes authentiques des droits distincts et permanents de superficie sont disponibles en annexes à ce présent préavis.

17. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2024/07 de la Municipalité, du 29 février 2024 ;

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'autoriser la Municipalité à modifier et prolonger les droits de superficie distincts et permanents n^{os} 173, 181, 242, 351, 399 grevant les parcelles 2589, 1969, 2542, et 2045 en faveur de la coopérative « Logement Idéal » à Pully pour permettre la rénovation de 310 logements subventionnés et de surfaces commerciales de 2'218 m² (SUP) aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à accorder à la coopérative Logement Idéal les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la rénovation de 310 logements à loyers modérés sis dans le quartier de l'Ancien-Stand sur les parcelles n^{os} 2'589, 1'969, 2'542, et 2'045 ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2025 à la rubrique 30.365 « Aides et subventions à des institutions privées » du Service d'architecture et du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 479'227.-, ceci en application des dispositions prévues au point 2 ;
4. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 4'000'000.- afin de réaliser les travaux de réaménagement des espaces extérieurs ;
5. d'amortir annuellement la somme prévue sous chiffre 4 par le budget du Service des parcs et domaines, rubrique n° 31.331 ;
6. de faire figurer sous la rubrique n° 31.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 4 ;
7. de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 4, les participations financières qui pourraient être accordées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
1. Plan de situation des parcelles et des bâtiments
 2. Projets des actes authentiques des droits distincts et permanents de superficie
 3. Convention pour les aménagements extérieurs
 4. Plan du périmètre élargi pour le concours des aménagements extérieurs
 5. Coûts des travaux d'assainissement énergétique par immeuble
 6. Charges de la partie logement à loyers modérés par immeuble et les aides à la pierre
 7. Loyers, nombre d'appartements et surfaces commerciales par immeuble
 8. Rentes DDP par immeuble

Lausanne, le 2 février 2024



Service du cadastre

Annexe 2. projet d'acte DDP 173 du 18 décembre 2023

Annexe 2. Droits distincts et permanents de superficie

2.1 Parcelle 2045 – DDP 173 – Coopérative Logement idéal

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modification d'assiette et des conditions du droit de superficie
1)	Modification d'assiette
2)	Modification des conditions de droit de superficie
	A. Droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
	G. Divers

Clauses principales

Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 80 ans après la date d'échéance actuelle du DDP.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit

basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence .

Obligations de la superficiaire

Contrôle des logements à loyers modérés

Un contrôle des logements à loyers modérés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant Laurent DELISLE, notaire à Lausanne, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____

laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____
 la société coopérative **Logement idéal - Société coopérative**, dont le siège est à Pully,
 CHE-101.746.261, _____
 ici valablement représentée par son président, Philippe Bovet, domicilié à Lausanne,
 et son vice-président trésorier, Jacques Richoz, domicilié à Jouxens-Mésery, _____
 qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____
 ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1. La superficiante est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2045
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 30764 58283 22
Surface	3'726 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	46
Désignation de la situation	Route des Plaines-du-Loup 10/12/14/16/18/20/22/24
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'663 m ² Accès, place privée, 1'303 m ² Jardin, 744 m ² Route, chemin, 5 m ² Trottoir, place piétonnière, 11 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14465a, 1'663 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465b, 610 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465c, 14 m ² (souterrain)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	560'000.00 RG92
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne,	12.01.1968 007-344300 Division de bien-fonds

Mention

Aucun(e)

Servitudes

30.04.1963 007-321467

(C) DDP Superficie, jusqu'au 30.04.2033 ID.007-2001/006048

en faveur de DDP Lausanne 5586/173

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun(e)

2. La superficiaire est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	173
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 39837 65645 08
DDP	30.04.1963 007-321465 (D) DDP Superficie, jusqu'au 30.04.2033 ID.007-2001/006048 à charge de B-F Lausanne 5586/2045
Surface	3'726 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	46
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Route des Plaines-du-Loup 10/12/14/16/18/20/22/24
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'663 m ² Accès, place privée, 1'303 m ² Jardin, 744 m ² Route, chemin, 5 m ² Trottoir, place piétonnière, 11 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14465a, 1'663 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465b, 610 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465c, 14 m ² (souterrain)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	

Estimation fiscale

11'226'000.00

RG92

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Pully 13.06.1984 007-430794 Achat
(IDE: CHE-101.746.261),

26.09.2022 007-2022/6969/0

Modification d'intitulé

Mention

Aucun(e)

Servitude

Aucun(e)

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon le registre foncier

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. _____

4. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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, la protection des eaux et le Code rural et foncier. _____

5. Le droit de superficie, objet du feuillet 173 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963 sous numéro ID.007-2001/006048 et viendra à échéance le 30 avril 2033. _____

6. La superficière souhaite la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à donner suite à ce désir, à condition que : _____

- l'assiette de la servitude de droit de superficie soit réduite afin qu'elle corresponde à la future emprise au sol du bâtiment nouvellement rénové, isolation périphérique comprise, _____
- les clauses et conditions du présent droit de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que la redevance annuelle soit portée à CHF 286'800.- (deux cent huitante-six mille huit cent francs),

- le renouvellement soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne, et _____
- la superficiaire s'engage, avec l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, à procéder à la rénovation des bâtiments numéros d'assurance incendie 14465a, 14465b et 14465c sus-désignés comprenant 80 logements à loyers modérés d'une surface de 7'652 m² de surface de plancher déterminante et des surfaces d'activités de 1'908 m² de surfaces de plancher déterminante (ci-après : SPd). _____

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 173 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006048, est prolongé de huitante ans, à partir du 1er mai 2033. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113. _____

III. MODIFICATION D'ASSIETTE ET DES CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

1) **Modification d'assiette** _____

Les comparantes déclarent réduire de [●], mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID. ID.007-2001/006048, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface entourée d'un traitillé rouge, faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation établis le [●], par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2001/006048 s'exercera désormais sur une surface totale de [●], mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	173
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 39837 65645 08
DDP	30.04.1963 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 321465 30.04.2113 ID.007-2001/006048 à charge de B-F Lausanne 5586/2045
Surface	3'726 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan

Autre(s) plan(s):

No plan: 46

Part de surface grevée

Désignation de la situation Route des Plaines-du-Loup 10/12/14/16/18/20/22/24

Couverture du sol Bâtiment(s), 1'663 m²

Accès, place privée, 1'303 m²

Jardin, 744 m²

Route, chemin, 5 m²

Trottoir, place piétonnière, 11 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, N° d'assurance: 14465a, 1'663 m²

Habitation, N° d'assurance : 14465b, 610 m²

Habitation, N° d'assurance : 14465c, 14 m² (souterrain)

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale En rév.

Report des droits et charges : _____

Les servitudes et droit de gage immobilier intéressant l'immeuble 173 de Lausanne sont reportés sans changement sur l'immeuble 173 de Lausanne dans sa nouvelle surface. _____

2) **Modification des conditions du droit de superficie** _____

Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006048 et les remplacer par les suivantes : _____

A. **Droit de superficie** _____

Article 1 - Objet et assiette du droit de superficie _____

Afin que la construction mentionnée dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 2045 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficière au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un traitillé rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie. _____

De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle 2045 de Lausanne. —————

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée. —————

Article 2 – Durée —————

Le droit de superficie objet du feuillet 173 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006048 viendra à échéance le 30 avril 2113. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113. —————

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 30 avril 2113, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. —————

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. —————

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. —————

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier —————

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 173 de Lausanne. —————

Article 4 - Constructions autorisées —————

Il est construit trois bâtiments numéros d'assurance incendie 14465a, 14465b et 14465c sur l'immeuble 173 de Lausanne comprenant 80 logements à loyers modérés de 7'652 m² de surfaces de plancher déterminantes et des surfaces d'activités de 1'908 m² de surfaces de plancher déterminantes que la superficiaire s'engage à rénover avec les aides des pouvoirs publics prévues dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. —————

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne,

dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. —————

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus. —————

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 de la superficiaire, la superficiaire pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —————

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. —————

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiaire avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 19 juillet 2023 par la Direction du Logement, qui s'élève à CHF 10'220'815.- (dix millions deux cent vingt mille huit cent quinze francs). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiaire. —————

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiaire et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. ————

Article 6 - Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 5'736'000.- (cinq millions sept cent trente-six mille francs), soit 9'560 mètres carrés de surface de plancher déterminante (SPd), (7'652 m² de logements à loyers modérés et 1'908 m² de surfaces d'activités) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du ou des bâtiment/s, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 5'736'000.- (cinq millions sept cent trente-six mille francs), soit CHF 286'800.- (deux cents huitante-six mille et huit cent francs).

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la fin des travaux de rénovation des logements à loyers modérés.. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 860'400.- (huit cent soixante mille quatre cent francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale— Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance.

Réduction de la rente, encouragement à l'assainissement énergétique

Eu égard à l'importance des travaux d'assainissements énergétique prévus et ceci en conformité avec le plan climat, la superficiante consent à un abaissement de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la première rente et ceci pour un montant annuel en principe de CHF 109'424.- (cent neuf mille quatre cent vingt-quatre francs), soit CHF 87'585.- (huitante-sept mille cinq cent huitante-cinq francs) pour les surfaces de logements et CHF 21'839.- (vingt et un mille huit cent trente-neuf francs) pour les surfaces d'activités. Ce montant est actuellement calculé sur la base du devis des travaux. Pour ces surfaces de logements, cet abaissement de la rente est calculé en se basant sur le montant annuel de la redevance de superficie, déduction faite du montant des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés, étant précisé que le montant des aides à la pierre ne pourra être déterminé qu'à la fin des travaux de rénovation. _____

Dès lors, le montant exact de l'abaissement de la rente sera adapté lors du décompte final des travaux, lequel permettra de fixer avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre. _____

Par contre, une déduction identique au prix du m² pour les logements sera appliquée aux surfaces d'activités. _____

Par ailleurs, le montant de l'abaissement de la rente sera également indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice appelé à lui succéder après 5 ans, en ligne avec l'indexation de la redevance de superficie. _____

Article 7 - Entrée en possession _____

La superficiaire est déjà, de par le droit de superficie actuel, en possession du terrain grevé. La possession du terrain grevé se poursuivra, dès la signature du présent acte.-

B. Responsabilité de la superficiaire _____

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante _____

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. _____

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse. _____

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation. _____

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante. _____

Article 9 - Garantie _____

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant. _____

Article 10 - Sites pollués ou contaminés _____

Sous réserve de la pollution des sols aux dioxines pour laquelle la parcelle grevée est classée en note III de pollution, la superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. _____

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucune mesure relative à la concentration de radon n'a été effectuée. Les frais éventuels pour ce diagnostic seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. La superficiaire a procédé à un diagnostic amiante du bâtiment existant. Ce diagnostic a été effectué par le bureau SageXpert Sàrl, à Lausanne, en date du 18.08.2022 Ce diagnostic amiante a révélé la présence d'amiante. Les frais relatifs à un éventuel programme d'assainissement, dont il est tenu compte dans la redevance fixée ci-dessus entre parties, incomberont à la superficiaire exclusivement, à totale décharge et libération de la superficiante. _____

C. Obligation de la superficiaire _____

Article 11 - Obligations de la superficiaire _____

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

- b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ; _____
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; _____
- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, 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 ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ; _____
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____
- n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui sera signée à la fin des travaux de rénovation. Cette convention précisera le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers et des conditions d'occupation par la superficiante qui sera exercé, sur la base des règlements communaux en vigueur (le public-cible des logements à loyers modérés étant des ménages à revenus modestes). Le loyer devra permettre la couverture des coûts. —————

Le loyer moyen initial pour les logements à loyers modérés calculé sur la base du projet sera de l'ordre de CHF 174.-/m²/SUP/an (cent septante-quatre francs par mètre carré de surface utile principale par an) déduction faites des aides à la pierre cantonale et communale et sera fixé par la Direction du logement cantonale après la fin des travaux et sur la base du décompte final des travaux. —————

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral ou cantonal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ; Contrôle par la superficiante du loyer initial pour surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les locaux d'activités sera de CHF 270.-/m²/SUP/an (deux cent septante francs par mètre carré de surface utile principale par an) pour les surfaces supérieures et CHF 130.-/m²/SUP/an (cent trente francs par mètre carré de surface utile principale par an) pour les surfaces inférieures. —————

q) les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation ; —————

r) suivre et analyser pendant au minimum les trois prochaines années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de rénovation des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; —————

s) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social »,

tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; _____

t) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; _____

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité. _____

Article 12 - Modifications _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante : _____

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification majeure du projet nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire _____

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

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

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : _____

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 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 à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévu à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. Retour des constructions _____

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public –

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, 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 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : —————

- de 30% à titre de pénalité ; —————

- d'une moins-value de vétusté de 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 la superficiaire. —————

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. —————

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 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 à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant. —————

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

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 23 ci-après. —————

Article 18 - Retour à l'échéance —————

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. —————

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». —————

G. Divers

Article 19 - Servitudes à constituer

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 21 - Contributions diverses

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p) (contrôle des loyers), 11 lettre u) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties. _____

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

Article 25 - Autres dispositions _____

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

Article 26 - Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des éventuels droits de mutation, sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

L'exonération partielle des droits de mutation et des émoluments d'inscription au Registre foncier est demandée par la superficiaire en application respectivement des articles 23 et 25 de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. A cet égard, il est produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte l'analyse préalable du Service du logement datée du 21 juillet 2023 attestant que le droit de superficie est soumis en partie à la loi sur le logement. _____

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2001/006048. _____
2. Modification d'assiette du droit de superficie ID.007-2001/006048. _____
3. Report des droits et charges. _____
4. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2001/006048. _____
5. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 11 lettre u (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions). _____
6. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, _____
 à Lausanne, le . _____

Annexe 2 projet d'acte DDP 181 du 18 décembre 2023

Annexe 2. Droits distincts et permanents de superficie

2.2 Parcelle 2589 – DDP 181 – Coopérative Logement idéal

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modification d'assiette et des conditions du droit de superficie
1)	Modification d'assiette
2)	Modification des conditions de droit de superficie
	A. Droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
	G. Divers

Clauses principales

Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 80 ans après la date d'échéance actuelle du DDP.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière,

conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence .

Obligations de la superficiaire

Contrôle des logements à loyers modérés

Un contrôle des logements à loyers modérés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant Laurent DELISLE, notaire à Lausanne, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____

laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____
 la société coopérative **Logement idéal - Société coopérative**, dont le siège est à Pully,
 CHE-101.746.261, _____
 ici valablement représentée par son président, Philippe Bovet, domicilié à Lausanne,
 et son vice-président trésorier, Jacques Richoz, domicilié à Jouxens-Mézery, _____
 qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____
 ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1. La superficiante est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	2589	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 87457 50983 71	
Surface	2'344 m², numérique	
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0	Modification du plan
Autre(s) plan(s):		
No plan:	46	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 2/4/6/8/10	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'008 m²	
	Accès, place privée, 603 m²	
	Jardin, 733 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14466, 1'008 m²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	352'000.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,	20.10.1978 007-397306	Division de bien-fonds
--------------------------------	-----------------------	------------------------

Mention

Aucun(e)

Servitudes

30.04.1963 007-321467 (C) DDP Superficie, jusqu'au 30.04.2033 ID.007-

2001/006049
 en faveur de DDP Lausanne 5586/181
 11.11.2013 007-2013/5629/0 (C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007-
 2014/000027
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun(e)

2. La superficiaire est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	181
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 34458 37656 44
DDP	30.04.1963 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 321466 30.04.2033 ID.007-2001/006049 à charge de B-F Lausanne 5586/2589
Surface	2'344 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	46
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 2/4/6/8/10
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'008 m ² Accès, place privée, 603 m ² Jardin, 733 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14466, 1'008 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	5'811'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Pully 13.06.1984 007-430798 Achat

(IDE: CHE-101.746.261),

26.09.2022 007-2022/6969/0

Modification d'intitulé

Mention

Aucun(e)

Servitude

Aucun(e)

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon le registre foncier

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. _____

4. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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, la protection des eaux et le Code rural et foncier. _____

5. Le droit de superficie, objet du feuillet 181 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963 sous numéro ID.007-2001/006049 et viendra à échéance le 30 avril 2033. _____

6. La superficiaire souhaite la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à donner suite à ce désir, à condition que : _____

- l'assiette de la servitude de droit de superficie soit réduite afin qu'elle corresponde à la future emprise au sol du bâtiment nouvellement rénové, isolation périphérique comprise, _____
- les clauses et conditions du présent droit de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que la redevance annuelle soit portée à CHF 147'000.- (cent quarante-sept mille francs), _____ le renouvellement soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne, et _____
- la superficiaire s'engage, avec l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, à procéder à la rénovation du bâtiment numéro d'assurance incendie 14466 sus-désigné comprenant 51 logements

à loyers modérés d'une surface de 4'900 m² de surface de plancher déterminante (ci-après : SPd). _____

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 181 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006049, est prolongé de huitante ans, à partir du 1er mai 2033. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113. _____

III. MODIFICATION D'ASSIETTE ET DES CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

1) Modification d'assiette

Les comparantes déclarent réduire de [●], mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID.007-2001/006049, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface entourée d'un traitillé rouge, faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation établis le [●], par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2001/006049 s'exercera désormais sur une surface totale de [●], mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	181
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 34458 37656 44
DDP	30.04.1963 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 321466 30.04.2113 ID.007-2001/006049 à charge de B-F Lausanne 5586/2589
Surface	2'344 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	46
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 2/4/6/8/10
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'008 m ² Accès, place privée, 603 m ²

	Jardin, 733 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14466, 1'008 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	En rév.

Report des droits et charges : _____

Les servitudes et droit de gage immobilier intéressant l'immeuble 181 de Lausanne sont reportés sans changement sur l'immeuble 181 de Lausanne dans sa nouvelle surface. _____

2) Modification des conditions du droit de superficie _____

Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006049 et les remplacer par les suivantes : _____

A. Droit de superficie _____

Article 1 – Objet et assiette du droit de superficie _____

Afin que la construction mentionnée dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 2589 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficiante au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un traitillé rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie. _____

De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle 2589 de Lausanne. _____

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier. A

cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée.

Article 2 - Durée

Le droit de superficie objet du feuillet 181 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006049 viendra à échéance le 30 avril 2113. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 30 avril 2113, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 181 de Lausanne.

Article 4 - Constructions autorisées

Il est construit un bâtiment numéro d'assurance incendie 14466 sur l'immeuble 181 de Lausanne comprenant 51 logements à loyers modérés de 4'900 m² de surfaces de plancher déterminantes que la superficiaire s'engage à rénover avec les aides des pouvoirs publics prévues dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.

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 de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du

présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —————

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. —————

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 19 juillet 2023 par la Direction du Logement, qui s'élève à CHF 6'266'591.- (six millions deux cent soixante-six mille cinq cent nonante et un francs). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. —————

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. —————

Article 6 - Redevance de superficie —————

Valeur du terrain —————

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 2'940'000.- (deux millions neuf cent quarante mille francs), soit 4'900 mètres carrés de surface de plancher déterminante (SPd) de logements à loyers modérés à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré). —————

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du ou des bâtiment/s, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence. —————

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 2'940'000.- (deux millions neuf cent quarante mille francs), soit CHF 147'000.- (cent quarante-sept mille francs).

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la fin des travaux de rénovation des logements à loyers modérés.. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 441'000.- (quatre cent quarante et un mille francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaria qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale— Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance.

Réduction de la rente, encouragement à l'assainissement énergétique

Eu égard à l'importance des travaux d'assainissements énergétique prévus et ceci en conformité avec le plan climat, la superficiante consent à un abaissement de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la première rente et ceci pour un montant annuel en principe de CHF 60'341.- (soixante mille trois cent quarante et un francs). Ce montant est actuellement calculé sur la base du devis des travaux. Pour ces surfaces de logements, cet abaissement de la rente est calculé en se basant sur le montant annuel de la redevance de superficie, déduction faite du montant des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés, étant précisé que le montant des aides à la pierre ne pourra être déterminé qu'à la fin des travaux de rénovation.

Dès lors, le montant exact de l'abaissement de la rente sera adapté lors du décompte final des travaux, lequel permettra de fixer avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre.

Par ailleurs, le montant de l'abaissement de la rente sera également indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice appelé à lui succéder après 5 ans, en ligne avec l'indexation de la redevance de superficie. _____

Article 7 - Entrée en possession _____

La superficiaire est déjà, de par le droit de superficie actuel, en possession du terrain grevé. La possession du terrain grevé se poursuivra, dès la signature du présent acte.-

B. Responsabilité de la superficiaire _____

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante _____

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. _____

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse. _____

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation. _____

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante. _____

Article 9 - Garantie _____

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant. _____

Article 10 - Sites pollués ou contaminés _____

Sous réserve de la pollution des sols aux dioxines pour laquelle la parcelle grevée est classée en note III de pollution, la superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune

autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. _____

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucune mesure relative à la concentration de radon n'a été effectuée. Les frais éventuels pour ce diagnostic seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. La superficiaire a procédé à un diagnostic amiante du bâtiment existant. Ce diagnostic a été effectué par le bureau SageXpert Sàrl, à Lausanne, en date du 18.08.2022 Ce diagnostic amiante a révélé la présence d'amiante. Les frais relatifs à un éventuel programme d'assainissement, dont il est tenu compte dans la redevance fixée ci-dessus entre parties, incomberont à la superficiaire exclusivement, à totale décharge et libération de la superficiante. _____

C. Obligation de la superficiaire _____

Article 11 - Obligations de la superficiaire _____

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____
- b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ; _____
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; _____
- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, 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 ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;

n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui sera signée à la fin des travaux de rénovation. Cette convention précisera le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers et des conditions d'occupation par la superficiante qui sera exercé, sur la base des règlements communaux en vigueur (le public-cible des logements à loyers modérés étant des ménages à revenus modestes). Le loyer devra permettre la couverture des coûts.

Le loyer moyen initial pour les logements à loyers modérés calculé sur la base du projet sera de l'ordre de CHF 174.-/m²/SUP/an (cent septante-quatre francs par mètre carré de surface utile principale par an) déduction faites des aides à la pierre cantonale et communale et sera fixé par la Direction du logement cantonale après la fin des travaux et sur la base du décompte final des travaux.

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral ou cantonal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ;

q) les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiaire pour approbation ; —————

r) suivre et analyser pendant au minimum les trois prochaines années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de rénovation des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiaire sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; —————

s) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; —————

t) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; —————

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité. —————

Article 12 – Modifications —————

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiaire : ———

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; —————
- Modification majeure du projet nécessitant une mise à l'enquête ; —————
- Extension des bâtiments et installations. —————

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante _____

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut 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 superficiante à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiante ne soit modifiée. _____

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiante ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : _____

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiante, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiante ; _____

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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiante pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 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 à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Le droit de préemption légal du superficiante, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. _____

Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. Retour des constructions _____

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public –

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, 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 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- de 30% à titre de pénalité ; _____

- d'une moins-value de vétusté de 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 la superficiaire. _____

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. _____

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 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 à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant. _____

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

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 23 ci-après. _____

Article 18 - Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

G. Divers**Article 19 - Servitudes à constituer**

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 21 - Contributions diverses

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième

arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. —————

Article 23 - Annotation de clauses spéciales —————

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p) (contrôle des loyers), 11 lettre u) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. —

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi —————

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties. —————

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

Article 25 - Autres dispositions —————

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

Article 26 - Frais et droits de mutation —————

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des éventuels droits de mutation, sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. —————

L'exonération des droits de mutation et des émoluments d'inscription au Registre foncier est demandée par la superficiaire en application respectivement des articles 23 et 25 de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. A cet égard, il est produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte l'analyse préalable du Service du logement datée du 21 juillet 2023 attestant que le droit de superficie est soumis à la loi sur le logement. —————

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. —————

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2001/006049. _____
2. Modification d'assiette du droit de superficie ID.007-2001/006049. _____
3. Report des droits et charges.
4. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2001/006049. _____
5. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 11 lettre u (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions). _____
6. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, _____
 à Lausanne, le . _____

Annexe 2. Droits distincts et permanents de superficie

2.3 Parcelle 1969 – DDP 242 – Coopérative Logement idéal

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modification d'assiette et des conditions du droit de superficie
1)	Modification d'assiette
2)	Modification des conditions de droit de superficie
	A. Droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
	G. Divers

Clauses principales

Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 80 ans après la date d'échéance actuelle du DDP.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière,

conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence .

Obligations de la superficiaire

Contrôle des logements à loyers modérés

Un contrôle des logements à loyers modérés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant Laurent DELISLE, notaire à Lausanne, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____

laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____
 la société coopérative **Logement idéal - Société coopérative**, dont le siège est à Pully,
 CHE-101.746.261, _____
 ici valablement représentée par son président, Philippe Bovet, domicilié à Lausanne,
 et son vice-président trésorier, Jacques Richoz, domicilié à Jouxens-Mézery, _____
 qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____
 ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1. La superficiante est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1969
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 32769 78345 09
Surface	1'755 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	45
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 12/14/16/18
Couverture du sol	Bâtiment(s), 766 m ² Accès, place privée, 468 m ² Jardin, 521 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14535, 766 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	263'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne, 31.12.1968 007-349261 Division de bien-fonds

Mention

Aucun(e)

Servitudes

30.04.1963 007-321467 (C) DDP Superficie, jusqu'au 30.04.2033 ID.007-2001/006014

en faveur de DDP Lausanne 5586/242
 11.11.2013 007-2013/5629/0 (C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007-
 2014/000027
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun(e)

2. La superficiaire est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	242
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 12765 68345 58
DDP	30.04.1963 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 321467 30.04.2033 ID.007-2001/006014 à charge de B-F Lausanne 5586/1969
Surface	1'755 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	45
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 12/14/16/18
Couverture du sol	Bâtiment(s), 766 m ² Accès, place privée, 468 m ² Jardin, 521 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14535, 766 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	4'427'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Pully 30.04.1963 007-321467 Immatriculation
 (IDE: CHE-101.746.261), de DDP

26.09.2022 007-2022/6969/0

Modification d'intitulé

Mention

Aucun(e)

Servitude

- | | |
|-----------------------|---|
| 31.12.1968 007-349261 | (C) Constructions : empiétement ID.007-2001/006619
en faveur de B-F Lausanne 5586/1970 |
| 31.12.1968 007-349261 | (C) Usage Chauffage et eau chaude ID.007-2001/006620
en faveur de B-F 5586/1970 |
| 31.12.1968 007-349261 | (C) Canalisation(s) diverses ID.007-2001/006621
en faveur de B-F Lausanne 5586/1970 |
| 31.12.1968 007-349261 | (D) Voisinage : vues droites et obliques ID.007-2001/006622
à charge de B-F Lausanne 5586/1970 |

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon registre foncier

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. _____

4. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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, la protection des eaux et le Code rural et foncier. _____

5. Le droit de superficie, objet du feuillet 242 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963 sous numéro ID.007-2001/006014 et viendra à échéance le 30 avril 2033. _____

6. La superficiaire souhaite la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à donner suite à ce désir, à condition que : _____

- l'assiette de la servitude de droit de superficie soit réduite afin qu'elle corresponde à la future emprise au sol du bâtiment nouvellement rénové, isolation périphérique comprise, _____

- les clauses et conditions du présent droit de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que la redevance annuelle soit portée à CHF 109'380.- (cent neuf mille trois cent huitante francs), —
- le renouvellement soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne, et—
- la superficiaire s'engage, avec l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, à procéder à la rénovation du bâtiment numéro d'assurance incendie 14535 sus-désigné comprenant 41 logements à loyers modérés d'une surface de 3'646 m² de surface de plancher déterminante (ci-après : SPD). —

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : —

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 242 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006014, est prolongé de huitante ans, à partir du 1er mai 2033. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113. —

III. MODIFICATION D'ASSIETTE ET DES CONDITIONS

DU DROIT DE SUPERFICIE

1) **Modification d'assiette** —

Les comparantes déclarent réduire de [●], mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID.007-2001/006014, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface entourée d'un traitillé rouge, faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation établis le [●], par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. —

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2001/006014 s'exercera désormais sur une surface totale de [●], mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier :—

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne		
Tenue du registre foncier	fédérale		
Numéro d'immeuble	242		
Forme de registre foncier	fédérale		
E-GRID	CH 12765 68345 58		
DDP	30.04.1963	007-(D)	DDP Superficie, jusqu'au
	321467		30.04.2113 ID.007-2001/006014
			à charge de B-F Lausanne 5586/1969

Surface	1'755 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	45
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 12/14/16/18
Couverture du sol	Bâtiment(s), 766 m ² Accès, place privée, 468 m ² Jardin, 521 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14535, 766 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	En rév.

Report des droits et charges : _____
 Les servitudes et droit de gage immobilier intéressant l'immeuble 242 de Lausanne sont reportés sans changement sur l'immeuble 242 de Lausanne dans sa nouvelle surface. _____

2) Modification des conditions du droit de superficie _____
 Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006014 et les remplacer par les suivantes : _____

A. Droit de superficie _____

Article 1 - Objet et assiette du droit de superficie _____
 Afin que la construction mentionnée dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 1969 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficiaire au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un traitillé rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie. _____

De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle 1969 de Lausanne. —————

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée. —————

Article 2 – Durée —————

Le droit de superficie objet du feuillet 242 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006014 viendra à échéance le 30 avril 2113. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113. —————

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 30 avril 2113, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. —————

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. —————

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. —————

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier —————

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 242 de Lausanne. —————

Article 4 - Constructions autorisées —————

Il est construit un bâtiment numéro d'assurance incendie 14535 sur l'immeuble 242 de Lausanne comprenant 41 logements à loyers modérés de 3'646 m² de surfaces de plancher déterminantes que la superficiaire s'engage à rénover avec les aides des pouvoirs publics prévues dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. —————

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en

particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. —————

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus. —————

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 de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —————

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. —————

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 19 juillet 2023 par la Direction du Logement, qui s'élève à CHF 4'217'894.- (quatre millions deux cent dix-sept mille huit cent nonante-quatre francs). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. —————

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. —————

Article 6 - Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 2'187'600.- (deux millions cent huitante-sept mille six cent francs), soit 3'646 m² (trois mille six cent quarante-six mètres carrés) de logements à loyers modérés de surface de plancher déterminante (SPd) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du ou des bâtiment/s, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 2'187'600.- (deux millions cent huitante-sept mille six cent francs), soit CHF 109'380.- (cent neuf mille trois cent huitante francs).

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la fin des travaux de rénovation des logements à loyers modérés.. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 328'140.- (trois cent vingt-huit mille cent quarante francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiariaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale— Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance.

Réduction de la rente, encouragement à l'assainissement énergétique

Eu égard à l'importance des travaux d'assainissements énergétique prévus et ceci en conformité avec le plan climat, la superficiante consent à un abaissement de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la première rente et ceci pour un montant annuel en principe de CHF 44'913.- (quarante-quatre mille neuf cent treize francs).- Ce montant est actuellement calculé sur la base du devis des travaux. Pour ces surfaces de logements, cet abaissement de la rente est calculé en se basant sur le montant annuel de la redevance de superficie, déduction faite du montant des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés, étant précisé que le montant des aides à la pierre ne pourra être déterminé qu'à la fin des travaux de rénovation.

Dès lors, le montant exact de l'abaissement de la rente sera adapté lors du décompte final des travaux, lequel permettra de fixer avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre.

Par ailleurs, le montant de l'abaissement de la rente sera également indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice appelé à lui succéder après 5 ans, en ligne avec l'indexation de la redevance de superficie.

Article 7 - Entrée en possession

La superficiaire est déjà, de par le droit de superficie actuel, en possession du terrain grevé. La possession du terrain grevé se poursuivra, dès la signature du présent acte.-

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation.

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant.

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

Sous réserve de la pollution des sols aux dioxines pour laquelle la parcelle grevée est classée en note III de pollution, la superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucune mesure relative à la concentration de radon n'a été effectuée. Les frais éventuels pour ce diagnostic seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. La superficiaire a procédé à un diagnostic amiante du bâtiment existant. Ce diagnostic a été effectué par le bureau SageXpert Sàrl, à Lausanne, en date du 18.08.2022 Ce diagnostic amiante a révélé la présence d'amiante. Les frais relatifs à un éventuel programme d'assainissement, dont il est tenu compte dans la redevance fixée ci-dessus entre parties, incomberont à la superficiaire exclusivement, à totale décharge et libération de la superficiante.

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 - Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;

- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;———
- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;———
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;———
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;———
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;———
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ;———
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;———
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;———
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, 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 ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;———
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;———
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;———
- n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;———
- p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par

le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui sera signée à la fin des travaux de rénovation. Cette convention précisera le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers et des conditions d'occupation par la superficiante qui sera exercé, sur la base des règlements communaux en vigueur (le public-cible des logements à loyers modérés étant des ménages à revenus modestes). Le loyer devra permettre la couverture des coûts. _____

Le loyer moyen initial pour les logements à loyers modérés calculé sur la base du projet sera de l'ordre de CHF 176.-/m²/SUP/an (cent septante-six francs par mètre carré de surface utile principale par an) déduction faites des aides à la pierre cantonale et communale et sera fixé par la Direction du logement cantonale après la fin des travaux et sur la base du décompte final des travaux. _____

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral ou cantonal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ;
 q) les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation ; _____

r) suivre et analyser pendant au minimum les trois prochaines années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de rénovation des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; _____

s) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; _____

t) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer

avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; _____

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité. _____

Article 12 - Modifications _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante : _____

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification majeure du projet nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante _____

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut 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 superficiante à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiante ne soit modifiée. _____

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiante ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 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 à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. Retour des constructions _____

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public –

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, 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 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- de 30% à titre de pénalité ; _____

- d'une moins-value de vétusté de 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 la superficiaire. _____

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. _____

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 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 à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant. _____

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

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 23 ci-après. _____

Article 18 - Retour à l'échéance _____

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. _____

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». _____

G. Divers _____

Article 19 - Servitudes à constituer _____

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage. _____

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. _____

Article 20 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 21 - Contributions diverses

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p) (contrôle des loyers), 11 lettre u) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 25 - Autres dispositions

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

Article 26 – Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des éventuels droits de mutation, sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

L'exonération des droits de mutation et des émoluments d'inscription au Registre foncier est demandée par la superficiaire en application respectivement des articles 23 et 25 de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. A cet égard, il est produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte l'analyse préalable du Service du logement datée du 21 juillet 2023 attestant que le droit de superficie est soumis à la loi sur le logement. _____

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2001/006014. _____
2. Modification d'assiette du droit de superficie ID.007-2001/006014. _____
3. Report des droits et charges. _____
4. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2001/006014. _____
5. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 11 lettre u (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions). _____
6. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, _____
 à Lausanne, le . _____

Annexe 2. projet d'acte DDP 351 du 21 décembre 2023

Annexe 2. Droits distincts et permanents de superficie

2.4 Parcelle 2542 – DDP 351 – Coopérative Logement idéal

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modification d'assiette et des conditions du droit de superficie
1)	Modification d'assiette
2)	Modification des conditions de droit de superficie
	A. Droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
	G. Divers

Clauses principales

Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 80 ans après la date d'échéance actuelle du DDP.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière,

conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence .

Obligations de la superficiaire

Contrôle des logements à loyers modérés

Un contrôle des logements à loyers modérés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant Laurent DELISLE, notaire à Lausanne, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____
 laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des
 opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de
 la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____

la société coopérative **Logement idéal - Société coopérative**, dont le siège est à Pully,
 CHE-101.746.261, _____
 ici valablement représentée par son président, Philippe Bovet, domicilié à Lausanne,
 et son vice-président trésorier, Jacques Richoz, domicilié à Jouxens-Mézery, _____
 qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____
 ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

_____ **I. EXPOSE PREALABLE** _____

1. La superficiante est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre
 foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2542
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 50754 54583 92
Surface	172'328 m², numérique
Mutation	25.09.2001 007-2001/3898/0 Mutation aux immeubles
	21.12.2001 007-2001/5428/0 Mutation aux immeubles
	31.01.2003 007-2003/419/0 Mutation aux immeubles, de P.
	2544 : 142 m²
	10.01.2005 007-2005/82/0 Cadastration
	24.11.2008 007-2008/5794/0 Division de bien-fonds, au
	DP : 381 m²
	16.03.2010 007-2010/1258/0 Cadastration
	02.07.2010 007/2010/3290/0 Cadastration
	06.06.2013 007-2013/2839/0 Cadastration (modification de
	destination)
	07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95
	03.04.2020 007-20202007/0 Cadastration (démolition)
	19.10.2020 007-2020/7103/0 Cadastration (démolition)
	31.05.2021 007-2021/3514/0 Groupement de bâtiment
	dans la BDCO

Autre(s) plan(s):	45, 46
No plan:	44
Désignation de la situation	Avenue du Vieux Moulin Bois Mermet Chemin de l'Ancien Stand 20/22/24/26/28 Chemin du Bois-Gentil 30/30b Chemin du Bois-Gentil 6/12/14/16/18/20/22/24/26/28 Route des Plaines-du-Loup 2c/2d/4a/4b/6/26
Couverture du sol	Bâtiment(s), 8'292 m ² Accès, place privée, 16'094 m ² Bassin, 401 m ² Forêt, 72'090 m ² Ilot, 47 m ² Jardin, 67'726 m ² Route, chemin, 6'112 m ² Trottoir, place piétonnière, 1'566 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment (kiosque TL et WC) N° d'assurance : 1451, 29 m ² Bâtiment, (vestiaire et couvert), N° d'assurance : 10888, 50 m ² Bâtiment, (pavillon-caisse), N° d'assurance : 10890a, 3 m ² Bâtiment, (pavillon-caisse), N° d'assurance : 10890b, 3 m ² Habitation, N° d'assurance: 11585, 128 m ² Habitation, N° d'assurance : 11586, 124 m ² Habitation, N° d'assurance : 11587, 141 m ² Habitation, N° d'assurance : 11588, 141 m ² Habitation, N° d'assurance : 11589, 142 m ² Habitation, N° d'assurance : 11590, 95 m ² Bâtiment, (vestiaire), N° d'assurance : 12027, 48 m ² Bâtiment, (vestiaire), N° d'assurance : 12511a, 70 m ² Bâtiment (dépôt), N° d'assurance : 12511b, 14 m ² Bâtiment, (WC et dépôt), N° d'assurance : 12512, 26 m ² Bâtiment (vestiaire), N° d'assurance : 14823, 215 m ² Bâtiment (cabane), N° d'assurance : 17177, 35 m ² Bâtiment B161, 6 m ² Bâtiment, (dépôt voirie), N° d'assurance : 10004, Surface totale 17 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance 14716c, Surface totale 10 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 14716d, Surface totale 55 m ² (souterrain) Bâtiment, (local voirie et WC), N° d'assurance 14717, Surface totale 209 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance 14716a, 969 m ²

Bâtiment scolaire, N° d'assurance 14716b, 275 m²
 Couvert, de 45 m², N° d'assurance : 14950
 Habitation, N° d'assurance : 14725a, 757 m²
 Garage, N° d'assurance : 14725b, Surface totale 1'439 m²
 (souterrain)
 Bâtiment, N° d'assurance : 14725d, Surface totale 21 m²
 (souterrain)
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510a, 935 m²
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510c, Surface
 totale 3 m² (souterrain)
 Bâtiment, N° d'assurance : 17510b, Surface totale 92 m²
 (souterrain)
 Bâtiment, N° d'assurance 17510d, 10 m²
 Bâtiment (pavillon Cyclophile) (CFA 100017), N°
 d'assurance : 17887, 130 m²
 Habitation, N° d'assurance : 17990, 327 m²
 Habitation, N° d'assurance : 17991, 327 m²
 Bâtiment commercial, (CFA 100016), N° d'assurance :
 14721, 122 m²
 Bâtiment commercial, (CFA 100016), N° d'assurance :
 14721b, Surface totale 50 m², (souterrain)
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 18002a, 2'052 m²
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 18002b, Surface totale
 243 m² (souterrain)
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 18002c, Surface totale
 443 m² (souterrain)
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance 18002d, Surface totale
 38 m² (souterrain)
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510e, 462 m²
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510f, Surface
 totale 55 m² (souterrain)
 Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance : 14724,
 656 m²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 2'667'000.00

2010 (09.12.2010)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

Mention

02.12.2019 007-2019/7570/0 Restrictions droit public propriété (962 CC droit des constructions) ID.007-2020/000080

22.11.2021 007-2021/8361/0 Restrictions droit public propriété (962 CC droit des constructions) ID.007-2022/000053

Servitudes

30.05.1894 007-303432 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/003429
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

07.12.1944 007-303474 (C) Canalisation(s) Voûtage de la Louve ID.007-2001/003434
en faveur de l'Etat de Vaud, Lausanne

13.05.1946 007-303475 (D) Canalisation(s) d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts ID.007-2001/005868
à charge de B-F Lausanne 5586/1618
à charge de B-F Lausanne 5586/2555

02.03.1960 007-303530 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts ID.007-2001/003366
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
en faveur de Le Mont s/Lausanne la Commune, le Mont s/Lausanne

20.11.1964 007-330087 (C) DDP Superficie, jusqu'au 20.11.2034 ID.007-2000/006404
en faveur de DDP Lausanne 5586/351

20.11.1964 007_330888 (C) DDP Superficie, jusqu'au 20.11.2034 ID.007-2000/006405
en faveur de DDP Lausanne 5586/399

25.02.1974 007-375087 (C) Canalisation(s) Passage de câbles ID.007-2001/007954
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

23.07.1979 007-401620 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003453
en faveur de B-F 5586/2728

28.10.1987 007-466144 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/007955
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de B-F Lausanne 5586/2595

28.10.1987 007-466145 (C) Passage à pied ID.007-2001/007956
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
en faveur de B-F Lausanne 5586/2595
en faveur de B-F Lausanne 5586/3614

28.10.1987 007-466146 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/007958
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983

28.10.1987 007-466147 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2001/007959
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983

- 28.10.1987 007-466148 (C) Canalisation de gaz ID.007-2001/007960
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466150 (C) Canalisation(s) de téléphone ID.007-2001/007965
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466152 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/007967
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466153 (C) Voisinage : vues droites et obliques
ID.007_2001/007968
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466154 (C) Constructions : empiètements ID.007-2001/007969
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 06.09.1995 007-524938 (C) DDP Superficie, jusqu'au 06.09.2065 ID.007-
2000/006406
en faveur de DDP Lausanne 5586/18152
primé par servitude ID 007-2018/001537 Passage, C
01.06.2018 007-2018/2699/0
- 19.10.2000 007-2000/4627/0 (C) Usage de locaux pour la protection civile ID.007-
2001/001109
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 13.06.2003 007-2003/2996/0 (C) DDP Superficie, jusqu'au 13.06-2073 ID.007-
2003/007453
en faveur de DDP Lausanne 5586/20191
Primé par servitude ID.007-2018/001537 Passage, C
01.06.2018 007-2018/2699/0
- 16.11.2006 007-2006/6311/0 (C) Superficie ID.007-2007/0016224
en faveur de TRIDEL SA, Lausanne
- 05.08.2008 007-2008/3891/0 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2008/005292
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 11.11.2013 007-2013/5629/0 (C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007-
2014/000027
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 21.11.2013 007-2013/5832/0 (C) Usage de sous-station électrique
Jusqu'au 20.11.2063 ID.007-2014/001344
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 21.07.2014 007-2014/3698/0 (C) Canalisation(s) d'eau et interdiction de bâtir ID.007-
2014/002733
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 01.06.2018 007-2018/2699/0 (C) Passage public à pied et pour petits véhicules

d'entretien ID.007-2018/001537
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun(e)

2. La superficiaire est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	351
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 23837 64555 66
DDP	20.11.1964 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 330087 20.11.2034 ID.007-2000/006404 à charge de B-F Lausanne 5586/2542
Surface	1'825 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan 06.06.2013 007-2013/2839/0 Cadastration (modification de destination)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	45
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 20
Couverture du sol	Bâtiment(s), 656 m ² Accès, place privée, 290 m ² Jardin, 870 m ² Trottoir, place piétonnière, 9 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 14724, 656 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	12'175'000.00 2013 (14.01.2014)
Propriété	
Propriété individuelle	

Logement idéal - Société coopérative, Pully 10.11.2000 007-2000/4964/0 Achat
(IDE: CHE-101.746.261),

26.09.2022 007-2022/6969/0

Modification d'intitulé

Mention

Aucun(e)

Servitude

Aucun(e)

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon le registre foncier

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. _____

4. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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, la protection des eaux et le Code rural et foncier. _____

5. Le droit de superficie, objet du feuillet 351 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 20 novembre 1964 sous numéro ID.007-2000/006404 et viendra à échéance le 20 novembre 2034. _____

6. La superficiaire souhaite la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à donner suite à ce désir, à condition que : _____

- l'assiette de la servitude de droit de superficie soit réduite afin qu'elle corresponde à la future emprise au sol du bâtiment nouvellement rénové, isolation périphérique comprise, _____
- les clauses et conditions du présent droit de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que la redevance annuelle soit portée à CHF 154'230.- (cent cinquante-quatre mille deux cent trente francs), _____
- le renouvellement soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne, et _____

- la superficiaire s'engage, avec l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, à procéder à la rénovation du bâtiment numéro d'assurance incendie 14724 sus-désigné comprenant 82 logements à loyers modérés d'une surface de 5'021 m² de surface utile de plancher (ci-après : SUP) et de surfaces d'activités de 120 m² de surface utile de plancher. —————

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : —————

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 351 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2000/006404, est prolongé de huitante ans, à partir du 21 novembre 2034. Il s'éteindra donc de plein droit le 20 novembre 2114.

III. MODIFICATION D'ASSIETTE ET DES CONDITIONS

DU DROIT DE SUPERFICIE

1) Modification d'assiette

Les comparantes déclarent réduire de [●], mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID.007-2000/006404, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface entourée d'un traitillé rouge, faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation établis le [●], par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. —————

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2000/006404 s'exercera désormais sur une surface totale de [●], mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier : —

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	351
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 23837 64555 66
DDP	20.11.1964 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 330087 20.11.2114 ID.007-2000/006404 à charge de B-F Lausanne 5586/2542
Surface	1'825 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan 06.06.2013 007-2013/2839/0 Cadastration (modification de destination)
Autre(s) plan(s):	

No plan:	45
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 20
Couverture du sol	Bâtiment(s), 656 m ² Accès, place privée, 290 m ² Jardin, 870 m ² Trottoir, place piétonnière, 9 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 14724, 656 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	En rév.

Report des droits et charges : _____
 Les servitudes et droit de gage immobilier intéressant l'immeuble 351 de Lausanne sont reportés sans changement sur l'immeuble 351 de Lausanne dans sa nouvelle surface. _____

2) Modification des conditions du droit de superficie _____
 Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2000/006404 et les remplacer par les suivantes : _____

A. Droit de superficie _____

Article 1 - Objet et assiette du droit de superficie _____

Afin que la construction mentionnée dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 2542 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficiariaire au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un traitillé rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie. _____

De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle 2542 de Lausanne. _____

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée.

Article 2 - Durée

Le droit de superficie objet du feuillet 351 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2000/006404.viendra à échéance le 20 novembre 2034. Il s'éteindra donc de plein droit le 20 novembre 2114.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 20 novembre 2114, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 351 de Lausanne.

Article 4 - Constructions autorisées

Il est construit un bâtiment numéro d'assurance incendie 14724 sur l'immeuble 351 de Lausanne comprenant 82 logements à loyers modérés de 5'021 m² et de 120 m² d'activités de surfaces utile de plancher (SUP) que la superficiaire s'engage à rénover avec les aides des pouvoirs publics prévues dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de

surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. —————

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus. —————

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 de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —————

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. —————

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 19 juillet 2023 par la Direction du Logement, qui s'élève à CHF 9'175'410.- (neuf millions cent septante-cinq mille quatre cent dix francs). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. —————

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. —————

Article 6 - Redevance de superficie —————

Valeur du terrain —————

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 3'084'600.- (trois millions huitante-quatre mille six

cent francs), soit 5'141 mètres carrés de surface utile de plancher (SUP), (5'021 m² de logements à loyers modérés et 120 m² de surfaces d'activités) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré). _____

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du ou des bâtiment/s, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence. _____

Taux de la redevance de superficie _____

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain. _____

Redevance de superficie _____

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 3'084'600.- (trois millions huitante-quatre mille six cent francs), soit CHF 154'230.- (cent cinquante-quatre mille deux cent trente francs). _____

Exigibilité de la rente _____

La nouvelle redevance sera perçue dès la fin des travaux de rénovation des logements à loyers modérés. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. _____

Hypothèque légale _____

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 462'690.- (quatre cent soixante-deux mille six cent nonante francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale _____

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà. _____

Indexation _____

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. _____

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance. _____

Réduction de la rente, encouragement à l'assainissement énergétique _____

Eu égard à l'importance des travaux d'assainissements énergétique prévus et ceci en conformité avec le plan climat, la superficiante consent à un abaissement de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la première rente et ceci pour un montant annuel en principe de CHF 43'865.- (quarante-trois mille huit cent

soixante-cinq francs), soit CHF 42'841.- (quarante-deux mille huit cent quarante et un francs) pour les surfaces de logements et CHF 1'024.- (mille vingt-quatre francs) pour les surfaces d'activités. Ce montant est actuellement calculé sur la base du devis des travaux. Pour ces surfaces de logements, cet abaissement de la rente est calculé en se basant sur le montant annuel de la redevance de superficie, déduction faite du montant des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés, étant précisé que le montant des aides à la pierre ne pourra être déterminé qu'à la fin des travaux de rénovation.—————

Dès lors, le montant exact de l'abaissement de la rente sera adapté lors du décompte final des travaux, lequel permettra de fixer avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre.—————

Par contre, une déduction identique au prix du m² pour les logements sera appliquée aux surfaces d'activités.—————

Par ailleurs, le montant de l'abaissement de la rente sera également indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice appelé à lui succéder après 5 ans, en ligne avec l'indexation de la redevance de superficie.—————

Article 7 - Entrée en possession —————

La superficiaire est déjà, de par le droit de superficie actuel, en possession du terrain grevé. La possession du terrain grevé se poursuivra, dès la signature du présent acte.-

B. Responsabilité de la superficiaire —————

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante —————

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.—————

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.—————

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation.—————

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.—————

Article 9 - Garantie —————

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est

libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant. _____

Article 10 - Sites pollués ou contaminés _____

Sous réserve de la pollution des sols aux dioxines pour laquelle la parcelle grevée est classée en note III de pollution, la superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. _____

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucune mesure relative à la concentration de radon n'a été effectuée. Les frais éventuels pour ce diagnostic seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. La superficiaire a procédé à un diagnostic amiante du bâtiment existant. Ce diagnostic a été effectué par le bureau SageXpert Sàrl, à Lausanne, en date du 18.08.2022 Ce diagnostic amiante a révélé la présence d'amiante. Les frais relatifs à un éventuel programme d'assainissement, dont il est tenu compte dans la redevance fixée ci-dessus entre parties, incomberont à la superficiaire exclusivement, à totale décharge et libération de la superficiante. _____

C. Obligation de la superficiaire _____

Article 11 - Obligations de la superficiaire _____

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____
- b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ; _____
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; _____

- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, 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 ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ; _____
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____
- n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui sera signée à la fin des travaux de rénovation. Cette convention précisera le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions

d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers et des conditions d'occupation par la superficiante qui sera exercé, sur la base des règlements communaux en vigueur (le public-cible des logements à loyers modérés étant des ménages à revenus modestes). Le loyer devra permettre la couverture des coûts. —————

Le loyer moyen initial pour les logements à loyers modérés calculé sur la base du projet sera de l'ordre de CHF 172.-/m²/SUP/an (cent septante-deux francs par mètre carré de surface utile principale par an) déduction faites des aides à la pierre cantonale et communale et sera fixé par la Direction du logement cantonale après la fin des travaux et sur la base du décompte final des travaux. —————

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral ou cantonal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ; Contrôle par la superficiante du loyer initial pour surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les locaux d'activités sera de CHF 266.-/m²/SUP/an (deux cent cinquante-six francs par mètre carré de surface utile principale par an). —————

q) les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation ; —————

r) suivre et analyser pendant au minimum les trois prochaines années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de rénovation des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; —————

s) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; —————

t) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer

avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; _____

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité. _____

Article 12 - Modifications _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante : _____

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification majeure du projet nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire _____

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

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

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 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 à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. Retour des constructions _____

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public –

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, 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 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- de 30% à titre de pénalité ; _____

- d'une moins-value de vétusté de 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 la superficiaire. _____

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. _____

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 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 à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant. _____

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

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 23 ci-après. _____

Article 18 - Retour à l'échéance _____

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. _____

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». _____

G. Divers _____

Article 19 - Servitudes à constituer _____

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage. _____

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. _____

Article 20 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 21 - Contributions diverses

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p) (contrôle des loyers), 11 lettre u) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 25 - Autres dispositions

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

Article 26 – Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des éventuels droits de mutation, sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

L'exonération partielle des droits de mutation et des émoluments d'inscription au Registre foncier est demandée par la superficiaire en application respectivement des articles 23 et 25 de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. A cet égard, il est produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte l'analyse préalable du Service du logement datée du 21 juillet 2023 attestant que le droit de superficie est soumis en partie à la loi sur le logement. _____

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2000/006404. _____
2. Modification d'assiette du droit de superficie ID.007-2000/006014. _____
3. Report des droits et charges. _____
4. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2000/0060404. _____
5. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 11 lettre u (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions). _____
6. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, _____
 à Lausanne, le . _____

Annexe 2. projet d'acte DDP 399 du 21 décembre 2023

Annexe 2. Droits distincts et permanents de superficie

2.5 Parcelle 2542 – DDP 399 – Coopérative Logement idéal

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modification d'assiette et des conditions du droit de superficie
1)	Modification d'assiette
2)	Modification des conditions de droit de superficie
	A. Droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
	G. Divers

Clauses principales

Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 80 ans après la date d'échéance actuelle du DDP.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière,

conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence .

Obligations de la superficiaire

Contrôle des logements à loyers modérés

Un contrôle des logements à loyers modérés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant Laurent DELISLE, notaire à Lausanne, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____
 laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des
 opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de
 la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____

la société coopérative **Logement idéal - Société coopérative**, dont le siège est à Pully,
 CHE-101.746.261, _____
 ici valablement représentée par son président, Philippe Bovet, domicilié à Lausanne,
 et son vice-président trésorier, Jacques Richoz, domicilié à Jouxens-Mézery, _____
 qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____
 ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

_____ **I. EXPOSE PREALABLE** _____

1. La superficiante est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre
 foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2542
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 50754 54583 92
Surface	172'328 m ² , numérique
Mutation	25.09.2001 007-2001/3898/0 Mutation aux immeubles
	21.12.2001 007-2001/5428/0 Mutation aux immeubles
	31.01.2003 007-2003/419/0 Mutation aux immeubles, de P.
	2544 : 142 m ²
	10.01.2005 007-2005/82/0 Cadastration
	24.11.2008 007-2008/5794/0 Division de bien-fonds, au
	DP : 381 m ²
	16.03.2010 007-2010/1258/0 Cadastration
	02.07.2010 007/2010/3290/0 Cadastration
	06.06.2013 007-2013/2839/0 Cadastration (modification de
	destination)
	07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95
	03.04.2020 007-2020/7103/0 Cadastration (démolition)
	19.10.2020 007-2020/7103/0 Cadastration (démolition)
	31.05.2021 007-2021/3514/0 Groupement de bâtiment
	dans la BDCO

Autre(s) plan(s):	45, 46
No plan:	44
Désignation de la situation	Avenue du Vieux Moulin Bois Mermet Chemin de l'Ancien Stand 20/22/24/26/28 Chemin du Bois-Gentil 30/30b Chemin du Bois-Gentil 6/12/14/16/18/20/22/24/26/28 Route des Plaines-du-Loup 2c/2d/4a/4b/6/26
Couverture du sol	Bâtiment(s), 8'292 m ² Accès, place privée, 16'094 m ² Bassin, 401 m ² Forêt, 72'090 m ² Ilot, 47 m ² Jardin, 67'726 m ² Route, chemin, 6'112 m ² Trottoir, place piétonnière, 1'566 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment (kiosque TL et WC) N° d'assurance : 1451, 29 m ² Bâtiment, (vestiaire et couvert), N° d'assurance : 10888, 50 m ² Bâtiment, (pavillon-caisse), N° d'assurance : 10890a, 3 m ² Bâtiment, (pavillon-caisse), N° d'assurance : 10890b, 3 m ² Habitation, N° d'assurance: 11585, 128 m ² Habitation, N° d'assurance : 11586, 124 m ² Habitation, N° d'assurance : 11587, 141 m ² Habitation, N° d'assurance : 11588, 141 m ² Habitation, N° d'assurance : 11589, 142 m ² Habitation, N° d'assurance : 11590, 95 m ² Bâtiment, (vestiaire), No d'assurance : 12027, 48 m ² Bâtiment, (vestiaire), N° d'assurance : 12511a, 70 m ² Bâtiment (dépôt), N° d'assurance : 12511b, 14 m ² Bâtiment, (WC et dépôt), N° d'assurance : 12512, 26 m ² Bâtiment (vestiaire), N° d'assurance : 14823, 215 m ² Bâtiment (cabane), N° d'assurance : 17177, 35 m ² Bâtiment B161, 6 m ² Bâtiment, (dépôt voirie), N° d'assurance : 10004, Surface totale 17 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance 14716c, Surface totale 10 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 14716d, Surface totale 55 m ² (souterrain) Bâtiment, (local voirie et WC), N° d'assurance 14717, Surface totale 209 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance 14716a, 969 m ²

Bâtiment scolaire, N° d'assurance 14716b, 275 m²
 Couvert, de 45 m², N° d'assurance : 14950
 Habitation, N° d'assurance : 14725a, 757 m²
 Garage, N° d'assurance : 14725b, Surface totale 1'439 m²
 (souterrain)
 Bâtiment, N° d'assurance : 14725d, Surface totale 21 m²
 (souterrain)
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510a, 935 m²
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510c, Surface
 totale 3 m² (souterrain)
 Bâtiment, N° d'assurance : 17510b, Surface totale 92 m²
 (souterrain)
 Bâtiment, N° d'assurance 17510d, 10 m²
 Bâtiment (pavillon Cyclophile) (CFA 100017), N°
 d'assurance : 17887, 130 m²
 Habitation, N° d'assurance : 17990, 327 m²
 Habitation, N° d'assurance : 17991, 327 m²
 Bâtiment commercial, (CFA 100016), N° d'assurance :
 14721, 122 m²
 Bâtiment commercial, (CFA 100016), N° d'assurance :
 14721b, Surface totale 50 m², (souterrain)
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 18002a, 2052 m²
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 18002b, Surface totale
 243 m² (souterrain)
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance : 18002c, Surface totale
 443 m² (souterrain)
 Bâtiment scolaire, N° d'assurance 18002d, Surface totale
 38 m² (souterrain)
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510e, 462 m²
 Bâtiment hospitalier, N° d'assurance : 17510f, Surface
 totale 55 m² (souterrain)
 Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance : 14724,
 656 m²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 2'667'000.00

2010 (09.12.2010)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

Mention

02.12.2019 007-2019/7570/0 Restrictions droit public propriété (962 CC droit des constructions) ID.007-2020/000080

22.11.2021 007-2021/8361/0 Restrictions droit public propriété (962 CC droit des constructions) ID.007-2022/000053

Servitudes

30.05.1894 007-303432 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/003429
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

07.12.1944 007-303474 (C) Canalisation(s) Voûtage de la Louve ID.007-2001/003434
en faveur de l'Etat de Vaud, Lausanne

13.05.1946 007-303475 (D) Canalisation(s) d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts ID.007-2001/005868
à charge de B-F Lausanne 5586/1618
à charge de B-F Lausanne 5586/2555

02.03.1960 007-303530 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts ID.007-2001/003366
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
en faveur de Le Mont s/Lausanne la Commune, le Mont s/Lausanne

20.11.1964 007-330087 (C) DDP Superficie, jusqu'au 20.11.2034 ID.007-2000/006404
en faveur de DDP Lausanne 5586/351

20.11.1964 007_330888 (C) DDP Superficie, jusqu'au 20.11.2034 ID.007-2000/006405
en faveur de DDP Lausanne 5586/399

25.02.1974 007-375087 (C) Canalisation(s) Passage de câbles ID.007-2001/007954
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

23.07.1979 007-401620 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003453
en faveur de B-F 5586/2728

28.10.1987 007-466144 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/007955
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de B-F Lausanne 5586/2595

28.10.1987 007-466145 (C) Passage à pied ID.007-2001/007956
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
en faveur de B-F Lausanne 5586/2595
en faveur de B-F Lausanne 5586/3614

28.10.1987 007-466146 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2001/007958
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983

28.10.1987 007-466147 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2001/007959
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983

- 28.10.1987 007-466148 (C) Canalisation de gaz ID.007-2001/007960
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466150 (C) Canalisation(s) de téléphone ID.007-2001/007965
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466152 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/007967
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466153 (C) Voisinage : vues droites et obliques
ID.007_2001/007968
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 28.10.1987 007-466154 (C) Constructions : empiètements ID.007-2001/007969
en faveur de DDP Lausanne 5586/1748
en faveur de DDP Lausanne 5586/1983
- 06.09.1995 007-524938 (C) DDP Superficie, jusqu'au 06.09.2065 ID.007-
2000/006406
en faveur de DDP Lausanne 5586/18152
primé par servitude ID 007-2018/001537 Passage, C
01.06.2018 007-2018/2699/0
- 19.10.2000 007-2000/4627/0 (C) Usage de locaux pour la protection civile ID.007-
2001/001109
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 13.06.2003 007-2003/2996/0 (C) DDP Superficie, jusqu'au 13.06-2073 ID.007-
2003/007453
en faveur de DDP Lausanne 5586/20191
Primé par servitude ID.007-2018/001537 Passage, C
01.06.2018 007-2018/2699/0
- 16.11.2006 007-2006/6311/0 (C) Superficie ID.007-2007/0016224
en faveur de TRIDEL SA, Lausanne
- 05.08.2008 007-2008/3891/0 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2008/005292
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 11.11.2013 007-2013/5629/0 (C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007-
2014/000027
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 21.11.2013 007-2013/5832/0 (C) Usage de sous-station électrique
Jusqu'au 20.11.2063 ID.007-2014/001344
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 21.07.2014 007-2014/3698/0 (C) Canalisation(s) d'eau et interdiction de bâtir ID.007-
2014/002733
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 01.06.2018 007-2018/2699/0 (C) Passage public à pied et pour petits véhicules

d'entretien ID.007-2018/001537
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun(e)

2. La superficiaire est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	399
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 12765 58345 67
DDP	20.11.1964 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 330087 20.11.2034 ID.007-2000/006405 à charge de B-F Lausanne 5586/2542
Surface	3'575 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan 31.05.2021 007-2021/3514/2 Groupement de bâtiment dans la BDCO
Autre(s) plan(s):	
No plan:	45
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 22/24/26/28
Couverture du sol	Bâtiment(s), 757 m ² Accès, place privée, 408 m ² Jardin, 859 m ² Route, chemin, 1'318 m ² Trottoir, place piétonnière, 233 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14725a, 757 m ² Garage, N° d'assurance : 14725b, Surface totale 1'439 m ² (souterrain) Bâtiment, N° d'assurance : 14725d, Surface totale 21 m ² (souterrain)
Observations MO	
Observations RF	

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 8'403'000.00

2000 (05.11.2001)

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Pully 10.11.2000 007-2000/4965/0 Cession
(IDE: CHE-101.746.261),

26.09.2022 007-2022/6969/0

Modification d'intitulé

Mention

Aucun(e)

Servitude

Aucun(e)

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon le registre foncier

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. _____

4. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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, la protection des eaux et le Code rural et foncier. _____

5. Le droit de superficie, objet du feuillet 399 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 20 novembre 1964 sous numéro ID.007-2000/006405 et viendra à échéance le 20 novembre 2034. _____

6. La superficiaire souhaite la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à donner suite à ce désir, à condition que : _____

- l'assiette de la servitude de droit de superficie soit réduite afin qu'elle corresponde à la future emprise au sol du bâtiment nouvellement rénové, isolation périphérique comprise, _____
- les clauses et conditions du présent droit de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que la redevance annuelle soit portée à CHF 128'820.- (cent vingt-huit mille huit cent vingt francs), —

- le renouvellement soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne, et _____
- la superficiaire s'engage, avec l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, à procéder à la rénovation du bâtiment numéro d'assurance incendie 14725a sus-désigné comprenant 56 logements à loyers modérés d'une surface de 3'500 m² de surface utile de plancher (ci-après : SUP) et de surfaces d'activités de 794 m² de surface utile de plancher. —

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 399 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2000/006405, est prolongé de huitante ans, à partir du 21 novembre 2034. Il s'éteindra donc de plein droit le 20 novembre 2114. —

III. MODIFICATION D'ASSIETTE ET DES CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

1) Modification d'assiette

Les comparantes déclarent réduire de [●], mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID.007-2000/006405, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface entourée d'un traitillé rouge, faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation établis le [●], par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2000/006405 s'exercera désormais sur une surface totale de [●], mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier : —

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	399
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 12765 58345 67
DDP	20.11.1964 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 330087 20.11.2114 ID.007-2000/006405 à charge de B-F Lausanne 5586/2542
Surface	3'575 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan 31.05.2021 007-2021/3514/2 Groupement de bâtiment

	dans la BDCO
Autre(s) plan(s):	
No plan:	45
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin de l'Ancien-Stand 22/24/26/28
Couverture du sol	Bâtiment(s), 757 m ² Accès, place privée, 408 m ² Jardin, 859 m ² Route, chemin, 1'318 m ² Trottoir, place piétonnière, 233 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14725a, 757 m ² Garage, N° d'assurance : 14725b, Surface totale 1'439 m ² (souterrain) Bâtiment, N° d'assurance : 14725d, Surface totale 21 m ² (souterrain)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	En rév.

Report des droits et charges : _____
 Les servitudes et droit de gage immobilier intéressant l'immeuble 399 de Lausanne sont reportés sans changement sur l'immeuble 399 de Lausanne dans sa nouvelle surface. _____

2) Modification des conditions du droit de superficie _____
 Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2000/006405 et les remplacer par les suivantes : _____

A. Droit de superficie _____

Article 1 – Objet et assiette du droit de superficie _____
 Afin que la construction mentionnée dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 2542 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficière au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____
 L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un traitillé rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie. ———
De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle 2542 de Lausanne. ———

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée.

Article 2 - Durée ———

Le droit de superficie objet du feuillet 399 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2000/006405.viendra à échéance le 20 novembre 2034. Il s'éteindra donc de plein droit le 20 novembre 2114. ———

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 20 novembre 2114, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. ———

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. ———

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. ———

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier ———

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 399 de Lausanne. ———

Article 4 - Constructions autorisées ———

Il est construit un bâtiment numéro d'assurance incendie 14725a sur l'immeuble 399 de Lausanne comprenant 56 logements à loyers modérés de 3'500 m² et de 794 m² d'activités de surfaces utile de plancher (SUP) que la superficiaire s'engage à rénover avec les aides des pouvoirs publics prévues dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. ———

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. —————

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus. —————

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 de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —————

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. —————

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 19 juillet 2023 par la Direction du Logement, qui s'élève à CHF 5'057'559.- (cinq millions cinquante-sept mille cinq cent cinquante-neuf francs). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. —————

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 la superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. —————

Article 6 - Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 2'576'400.- (deux millions cinq cent septante-six mille quatre cent francs), soit 4'294 mètres carrés de surface utile de plancher (SUP), (3'500 m² de logements à loyers modérés et 794 m² de surfaces d'activités) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du ou des bâtiment/s, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 2'576'400.- (deux millions cinq cent septante-six mille quatre cent francs), soit CHF 128'820.- (cent vingt-huit mille huit cent vingt francs).

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la fin des travaux de rénovation subventionnés.. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 386'460.- (trois cent huitante-six mille quatre cent soixante francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance.

Réduction de la rente, encouragement à l'assainissement énergétique

Eu égard à l'importance des travaux d'assainissements énergétique prévus et ceci en conformité avec le plan climat, la superficiante consent à un abaissement de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la première rente et ceci pour un montant annuel en principe de CHF 32'712.- (trente-deux mille sept cent douze francs), soit CHF 26'663.- (vingt-six mille six cent soixante-trois francs) pour les surfaces de logements et CHF 6'049.- (six mille quarante-neuf francs) pour les surfaces d'activités. Ce montant est actuellement calculé sur la base du devis des travaux. Pour ces surfaces de logements, cet abaissement de la rente est calculé en se basant sur le montant annuel de la redevance de superficie, déduction faite du montant des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés, étant précisé que le montant des aides à la pierre ne pourra être déterminé qu'à la fin des travaux de rénovation.

Dès lors, le montant exact de l'abaissement de la rente sera adapté lors du décompte final des travaux, lequel permettra de fixer avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre.

Par ailleurs, le montant de l'abaissement de la rente sera également indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice appelé à lui succéder après 5 ans, en ligne avec l'indexation de la redevance de superficie.

Article 7 - Entrée en possession

La superficiaire est déjà, de par le droit de superficie actuel, en possession du terrain grevé. La possession du terrain grevé se poursuivra, dès la signature du présent acte.-

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation.

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant.

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

Sous réserve de la pollution des sols aux dioxines pour laquelle la parcelle grevée est classée en note III de pollution, la superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiante s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiante s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucune mesure relative à la concentration de radon n'a été effectuée. Les frais éventuels pour ce diagnostic seront pris en charge par la superficiante, à l'entière décharge de la superficiante. La superficiante a procédé à un diagnostic amiante du bâtiment existant. Ce diagnostic a été effectué par le bureau SageXpert Sàrl, à Lausanne, en date du 18.08.2022 Ce diagnostic amiante a révélé la présence d'amiante. Les frais relatifs à un éventuel programme d'assainissement, dont il est tenu compte dans la redevance fixée ci-dessus entre parties, incomberont à la superficiante exclusivement, à totale décharge et libération de la superficiante.

C. Obligation de la superficiante

Article 11 - Obligations de la superficiante

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;

- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;———
- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;———
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;———
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;———
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;———
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ;———
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;———
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;———
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, 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 ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;———
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;———
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;———
- n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;———
- p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la loi sur le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par

le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui sera signée à la fin des travaux de rénovation. Cette convention précisera le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers et des conditions d'occupation par la superficiante qui sera exercé, sur la base des règlements communaux en vigueur (le public-cible des logements à loyers modérés étant des ménages à revenus modestes). Le loyer devra permettre la couverture des coûts. —————

Le loyer moyen initial pour les logements à loyers modérés calculé sur la base du projet sera de l'ordre de CHF 179.-/m²/SUP/an (cent septante-neuf francs par mètre carré de surface utile principale par an) déduction faites des aides à la pierre cantonale et communale et sera fixé par la Direction du logement cantonale après la fin des travaux et sur la base du décompte final des travaux. —————

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral ou cantonal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ; Contrôle par la superficiante du loyer initial pour surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les locaux d'activités sera de CHF 226.-/m²/SUP/an (deux cent cinquante-six francs par mètre carré de surface utile principale par an). —————

q) les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation ; —————

r) suivre et analyser pendant au minimum les trois prochaines années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de rénovation des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; —————

s) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; —————

t) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; _____

u) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité. _____

Article 12 – Modifications _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante : _____

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification majeure du projet nécessitant une mise à l'enquête ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante _____

Article 13 Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé. _____

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante _____

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit _____

Article 15 - Cession et transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut 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 superficiante à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiante ne soit modifiée. _____

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : _____

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 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 à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. _____

F. Retour des constructions _____

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public –

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, 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 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant

pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- de 30% à titre de pénalité ; _____

- d'une moins-value de vétusté de 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 la superficiante. _____

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiante qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. _____

La superficiante pourra s'opposer dans les 6 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 à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant. _____

La superficiante s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. _____

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 23 ci-après. _____

Article 18 - Retour à l'échéance _____

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiante. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. _____

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». _____

G. Divers

Article 19 - Servitudes à constituer

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 - Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 21 - Contributions diverses

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p) (contrôle des loyers), 11 lettre u) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 25 - Autres dispositions _____

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

Article 26 - Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le paiement des éventuels droits de mutation, sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

L'exonération partielle des droits de mutation et des émoluments d'inscription au Registre foncier est demandée par la superficiaire en application respectivement des articles 23 et 25 de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. A cet égard, il est produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte l'analyse préalable du Service du logement datée du 21 juillet 2023 attestant que le droit de superficie est soumis en partie à la loi sur le logement. _____

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2000/006405. _____
2. Modification d'assiette du droit de superficie ID.007-2000/006405. _____
3. Report des droits et charges. _____
4. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2000/006405. _____
5. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 11 lettre u (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions). _____
6. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, _____
 à Lausanne, le . _____

Convention relative à la parcelle 2542, à la coordination, la gouvernance et le financement des travaux de réaménagement des espaces extérieurs en lien avec les travaux de transformation des bâtiments

entre

LOGEMENT IDEAL – SOCIETE COOPERATIVE, représentée par MM. Jacques Richoz et Philippe Bovet, superficiaire de la Ville de Lausanne, bénéficiaire de cinq droits distincts et permanents (DDP), ci-après dénommée « Logement Idéal » d'une part

Et

La **FONDATION DE L'ORME**, représentée par, Marc Vuilleumier, président du conseil de fondation et Véronique Gafner, directrice, superficiaire de la Ville de Lausanne, bénéficiaire d'un droit distinct et permanents (DDP), ci-après dénommée « La Fondation » d'une part

Et

La **VILLE DE LAUSANNE**, en sa qualité de superficiante et d'autorité publique soucieuse de la qualité et du développement de ses espaces publics, propriétaire de la parcelle 2542 de Lausanne, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la Ville », d'autre part.

(ci-après, ensemble : les « parties »)

PRÉAMBULE

La présente convention découle des projets de transformation sur les bâtiments des parties et de l'adaptation des DDP de Logement idéal dont les démarches auprès du législatif communal sont en cours. Les travaux de réaménagement des aménagements extérieurs sont nécessaires sur cette parcelle à plusieurs titres. Les importants travaux de transformation et rénovation des bâtiments de Logement Idéal et de l'EMS de la Fondation de l'Orme, l'arrivée à l'horizon 2030 du métro et la requalification de l'avenue des Plaines-du-Loup, la réhabilitation des espaces extérieurs construits et du patrimoine arboré datant du milieu du siècle dernier, ainsi que la nécessaire mise aux normes des espaces de jeux impliquent une réflexion à l'échelle du quartier.

En effet, l'objectif est de proposer des solutions d'aménagement cohérentes et répondant à l'ensemble des besoins du quartier. La Ville, en qualité de superficiante des DDP, propriétaire de la parcelle 2542 souhaite, d'entente avec Logement Idéal et la Fondation de l'Orme, qu'une image directrice de l'ensemble des espaces ouverts soit réalisée afin de planifier de façon cohérente les réaménagements nécessaires et clarifier les engagements financiers respectifs.

A ces fins, une procédure de concours sur candidature, inspirée des règlements SIA sera organisée. La Ville conduira et réalisera les travaux nécessaires en collaboration avec Logement idéal et la Fondation de l'Orme. Le financement, la gouvernance de projet et l'entretien futur des espaces ouverts concernés seront effectués selon les articles qui suivent.

La présente convention traite des points suivants :

- Organisation d'un concours d'architecture du paysage portant sur l'entier du quartier ;
- Coordination entre les procédures d'enquête des bâtiments et des aménagements extérieurs ;
- Financement des travaux ;
- Planning des études et des travaux ;
- Intégration d'éléments nécessaires aux bâtiments à réaliser dans les espaces ouverts et paysager ;
- Démarches foncières nécessaires ;
- Entretien des espaces ouverts.

TITRE I – REFECTION DES ESPACES OUVERTS ET PAYSAGERS

CHAPITRE I – CONCOURS D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE

Art. 1 Organisation du concours

La Ville organisera un concours sur l'entier du site traitant des espaces extérieurs en lien avec Logement Idéal, La Fondation de l'Orme, la future station du M3 et la requalification de l'avenue des Plaines-du-Loup.

La Ville le pilote et l'organise. Logement Idéal et la Fondation de l'Orme seront intégrés au Jury avec un membre non professionnel et un membre professionnel.

Le développement du projet se fera sous pilotage de la Ville en fonction des besoins avec des étapes séparées liées aux chantiers des bâtiments.

Les frais de concours et de réaménagement sont partagés selon les articles qui suivent.

Art. 2 Programme du concours

Logement Idéal et la Fondation de l'Orme transmettront à la Ville leurs besoins nécessaires aux normes de construction à intégrer au programme du concours. La Ville s'engage à les intégrer. Les souhaits non-nécessaires selon les normes constructives seront également transmis et la Ville s'engage à les intégrer, dans la mesure du possible et dans une pesée d'intérêts, pour la qualité globale de l'aménagement des espaces ouverts et paysagers.

La Ville s'engage à coordonner avec Logement Idéal et la Fondation de l'Orme le programme, le planning et le phasage du projet dans les contrats à venir avec le lauréat du concours en amont de la phase d'étude. L'objectif des parties est de réaliser les travaux des espaces ouverts directement en fin de chantiers des bâtiments selon les jalons prévisionnels suivants :

Logement Idéal :

- Permis dès novembre 2023
- Chantier dès décembre 2023
- Chantier aménagements extérieurs dès printemps 2025

Fondation de l'Orme :

- Chantier fin 2024
- aménagements extérieurs automne 2026

Art. 3 Adaptation de l'offre en places de parcs et cohérence avec le plan climat

La Ville souhaite diminuer fortement le nombre de places de parcs extérieures actuellement existantes, désimperméabiliser, végétaliser le site et l'adapter globalement en cohérence avec les objectifs du Plan climat de la Ville. Cette diminution concerne l'axe central menant à l'école et adressée sur l'avenue des Plaines-du-Loup. Les parties prennent note des objectifs de la Ville et partagent cette philosophie pour ce projet et s'engagent à ne pas s'opposer aux suppressions de place de parc.

Art. 4 Coordination entre les procédures d'enquête des bâtiments et des aménagements extérieurs

La Ville s'engage à ne pas s'opposer aux démarches de permis de construire sur des éléments liés aux aménagements extérieurs découlant de propositions antérieures au projet issus du concours (abattages nécessaire, places vélos, etc.). Les charges nécessaires seront inscrites aux permis de construire.

Logement Idéal et la Fondation de l'Orme s'engagent à reprendre intégralement les éléments de projet nécessaires à l'exploitation des bâtiments (parking vélo, ouvrages de rétention, infrastructure de gestion des déchets des bâtiments, etc.), issus du concours, et de les régulariser, à leur charge, dans des procédures complémentaires de permis de construire selon les exigences de l'Office des permis de construire (OPC). Il est précisé ici que la Fondation de l'Orme a déjà entamé des négociations avec l'Etat de Vaud pour la répartition des frais.

Art. 5 Planning des études et des travaux

La Ville s'engage à organiser le concours dans les meilleurs délais, dès la signature de la présente convention ou selon accord entre les parties. L'objectif est d'obtenir un résultat de concours dans les six à huit mois après signatures de la présente convention.

Les parties s'engagent à collaborer, le plus rapidement possible, afin de ne pas freiner le processus de concours.

Le planning des études et des travaux nécessaires, en coordination avec les opérations de travaux sur les bâtiments, sera intégré au contrat des lauréats.

CHAPITRE II – FINANCEMENT

Art. 6 Financement des frais de concours

Les parties s'engagent à financer les frais de concours et des démarches participatives éventuelles nécessaires à hauteur d'un coût total plafonné à CHF 430'000.00 TTC sur la base des factures effectives. Ce montant a été fixé selon le budget figurant en annexe. La Ville s'engage à prendre à sa charge les dépassements éventuels.

La clé de répartition des factures est la suivante :

- Logement Idéal 60% (CHF 258'000.00)
- Fondation de l'Orme 20% (CHF 86'000.00)
- La Ville 20% (CHF 86'000.00)

Logement Idéal et la Fondation de l'Orme s'engagent à payer leur part des frais d'organisation du concours sur la base des factures transmises.

Art. 7 Financement des travaux

Les travaux de réaménagement sont estimés à CHF 4'000'000.00 TTC hors installation de points de récolte de déchets enterrés. Les parties s'engagent à financer ces travaux à hauteur d'un coût plafond estimé ci-dessous et qui sera forfaitisé sur la base du devis général en versant une participation à la Ville. La Ville prendra à sa charge la partie restante des montants par ses propres financements incluant ses propres prestations.

- Logement Idéal CHF 2'000'000.00
- Fondation de l'Orme CHF 1'000'000.00

Les coûts d'équipements bénéficiant exclusivement aux bâtiments et n'ayant pas d'intérêt public ne sont pas compris dans ces travaux et seront à charge exclusive des chantiers privés. Cela concerne notamment les arceau/abris vélos nécessaires selon les normes, les bassins de rétention des eaux, les points de collecte des déchets enterrés selon la réglementation en vigueur.

Les montants nécessaires aux études et aux travaux seront versés à la Ville avant réalisation des prestations et selon un échéancier à convenir entre les parties avant le démarrage des études. Si les études et/ou les travaux ne sont pas ou partiellement exécutés, les montants avancés sont remboursés.

CHAPITRE III – ENTRETIEN

Art. 8 Entretien des espaces extérieurs

L'entretien courant des espaces extérieurs restera effectué par les Services de la Ville de Lausanne.

Les parties s'engagent à signer un contrat d'entretien :

- précisant le périmètre concerné ; environ 25'000 m² pour Logement Idéal et entre zéro et 2'000 m² pour la Fondation de l'Orme en fonction du projet (voir plan en annexe)
- spécifiant que la charge financière est répartie pour 2/3 au frais de Logement Idéal, respectivement de la Fondation de l'Orme, et 1/3 pour la Ville.
- le coût de l'entretien est calculé selon les frais effectifs à CHF 7.00 /m² et par année HT. Ce coût sera facturé dès la fin des travaux et sera adapté annuellement selon l'ISPC. Des secteurs spécifiques pourront être entretenus directement par les parties privées selon entente entre les parties avec une régularisation foncière (bien-plaire, servitude ou autre).
- Les travaux de renouvellement ou d'entretien constructifs sont à charge de Logement idéal, respectivement de la Fondation de l'Orme pour 2/3 (sur la surface du terrain dont ils participent à l'entretien) et de la Ville pour 1/3 à l'intérieur du périmètre selon plan en annexe

L'entretien courant comprend notamment :

Entretien :

- Tontes/fauches des surfaces vertes selon standard de qualité et charte d'entretien du Service des parcs et domaines.
- Taille de formation et de maintien des arbres selon standard de qualité et charte d'entretien du Service des parcs et domaines.
- L'entretien des surfaces vertes et en gravier stabilisé excluant l'utilisation de produits phytosanitaires de synthèse.
- Contrôle de sécurité annuel des arbres.
- Arrosages des arbres et arbustes selon nécessité après la reprise des arbres suite à la garantie de 24 mois à charge des travaux, y compris fourniture de l'eau.
- Entretien des joints des surfaces en béton ou en pavés, un brûlage des mauvaises herbes par année (le surfaçage des joints avec un mortier idem à celui mis en œuvre fait partie de l'entretien constructif).

- Un contrôle hebdomadaire de sécurité des éléments de jeux par les équipes d'entretien et un contrôle annuel par du personnel formé BPA.
- L'entretien et le remplacement des éléments de mobilier et de jeux fait partie de l'entretien constructif des surfaces considérées.
- Équipements, mobilier, fontaines et jeux selon nécessité.

Viabilité hivernale :

- Déneigement mécanique et manuel d'un chemin d'accès minimal dans la hiérarchie des cheminements de la Ville. Les raccords aux entrées des bâtiments (dernier mètre) ne sont pas compris.
- Salage minimum selon standard de la Ville.

Ne sont pas inclus :

Tous les autres travaux d'entretien constructif (renouvellement des équipements, des surfaces ou du patrimoine arboré selon les législations en vigueur) seront assurés par la Ville. Ceci avec une répartition des frais à 1/3 pour la Ville et 2/3 pour Logement Idéal, respectivement la Fondation de l'Orme, après accord des parties à l'exception des éléments exclusivement nécessaires à l'exploitation des bâtiments (accès privé, parking vélo, etc.) qui sont exclusivement à charge des parties privées concernées. Il s'agit notamment :

- de la remise en état des lieux suite à des événements exceptionnels tel que vandalisme, tags, etc.
- du nettoyage et de l'entretien des surfaces occupées par des affectations particulières (terrasse, devantures commerciales, etc.).
- du nettoyage et de l'entretien du mobilier et des installations liés aux bâtiments (par exemple : terrasses, râteliers à vélos, bassin de rétention, etc.).
- de l'entretien constructif des chemins, ouvrage, jeux, etc. et de leur renouvellement éventuel.
- du remplacement des arbres et autres interventions lourdes sur ces derniers.

CHAPITRE IV – PROCÉDURE ET DÉMARCHES FONCIÈRES

Art. 9 Procédure

La Ville s'engage à coordonner et faciliter, autant que possible, les processus permettant d'intégrer les aspects des projets des aménagements extérieurs dans les traitements de permis de construire des bâtiments. Logement Idéal et la Fondation de l'Orme s'engagent à collaborer et faciliter les démarches d'autorisation de construire des aménagements extérieurs.

La Ville assume la responsabilité de recevoir, traiter et gérer l'ensemble des demandes administratives liées à la convention tripartite et concernant les aménagements extérieurs en mains de la Ville de Lausanne. Ceci inclut la collecte des documents, la vérification de la conformité des informations fournies et la communication avec les parties concernées.

Une fois que la Ville a complété le traitement initial des demandes, elle transmet les dossiers correspondants à la Fondation et Logement Idéal pour validation.

La Fondation et Logement Idéal s'engagent à traiter les dossiers reçus dans les délais convenus.

Art. 10 Servitudes

À la fin des travaux, les parties s'engagent à inscrire les servitudes requises pour tous les objets essentiels à l'exploitation des bâtiments situés en dehors de l'assiette des DDP. L'inscription est à la charge de Logement Idéal ou de la Fondation de l'Orme. Ces servitudes seront liées à la durée des DDP.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

Art. 11 Modification / Annulation de la présente convention

L'entrée en vigueur de la présente convention est subordonnée à l'obtention des permis de construire et du renouvellement des DDP pour Logement Idéal, tous entrés en force, exception faite des éléments concernant le concours qui entrent en vigueur à la signature de la convention ou selon entente entre les parties. La présente convention peut être adaptée en tout temps par écrit selon entente entre les parties.

En cas d'abandon du projet de réfection des aménagements des espaces ouverts d'entente entre les parties, les engagements pris pour l'organisation du concours sont dus.

Art. 12 Droit

Tous litiges, différends ou prétentions nés de la présente convention ou se rapportant à celle-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations de la convention ou de sa réalisation, seront soumis à une médiation menée par un organisme choisi d'entente entre les parties.

La présente convention est soumise au droit suisse.

Art. 13 For

Le for est à Lausanne.

Etablie en 3 exemplaires originaux, un pour chaque partie.

Lausanne, le 7 novembre 2023

Logement Idéal Société coopérative

Philippe Bovet
Président

Jacques Richoz
Vice-Président et trésorier

Fondation de l'Orme

Marc Vuilleumier,
Président

Véronique Gafner
Directrice

VILLE DE LAUSANNE
Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :

- 1) Budgets du concours et des travaux
- 2) Plan du périmètre du concours et des périmètres d'entretien

ANNEXE 1 : BUDGETS DU CONCOURS ET DES TRAVAUX

Organisation concours Ancien Stand

Budget prévisionnel

Bamo	145'000.00
Fischer & Montavon (organisation concours)	120'000.00
Frais de données, relevés et documents de base	5'000.00
Frais de concours (tirage, publications, etc.)	20'000.00
Jury (tarif selon KBOB)	112'900.00
Président (5 jours)	11'500.00
14 membres rémunérés (2 jours)	64'400.00
Réserve pour tour d'affinage ou complément (1j)	34'500.00
Frais déplacement et logement des membres	2'500.00
Intendance concours	8'400.00
Repas midi pour Jury (30.-/p) 2 jours	2'400.00
Collation et divers	1'000.00
Location salle et frais d'affichage	5'000.00
Participation	35'000.00
Mandataire	25'000.00
Salles, frais et intendance	5'000.00
Communication	5'000.00
Planches de prix selon SIA	125'706.00
Concours ouvert sur candidature selon SIA 142	125'706.00
(1,5 x le montant de la phase 31) / montant B 3'500'000 / 145.-/h)	
Total	427'006.00

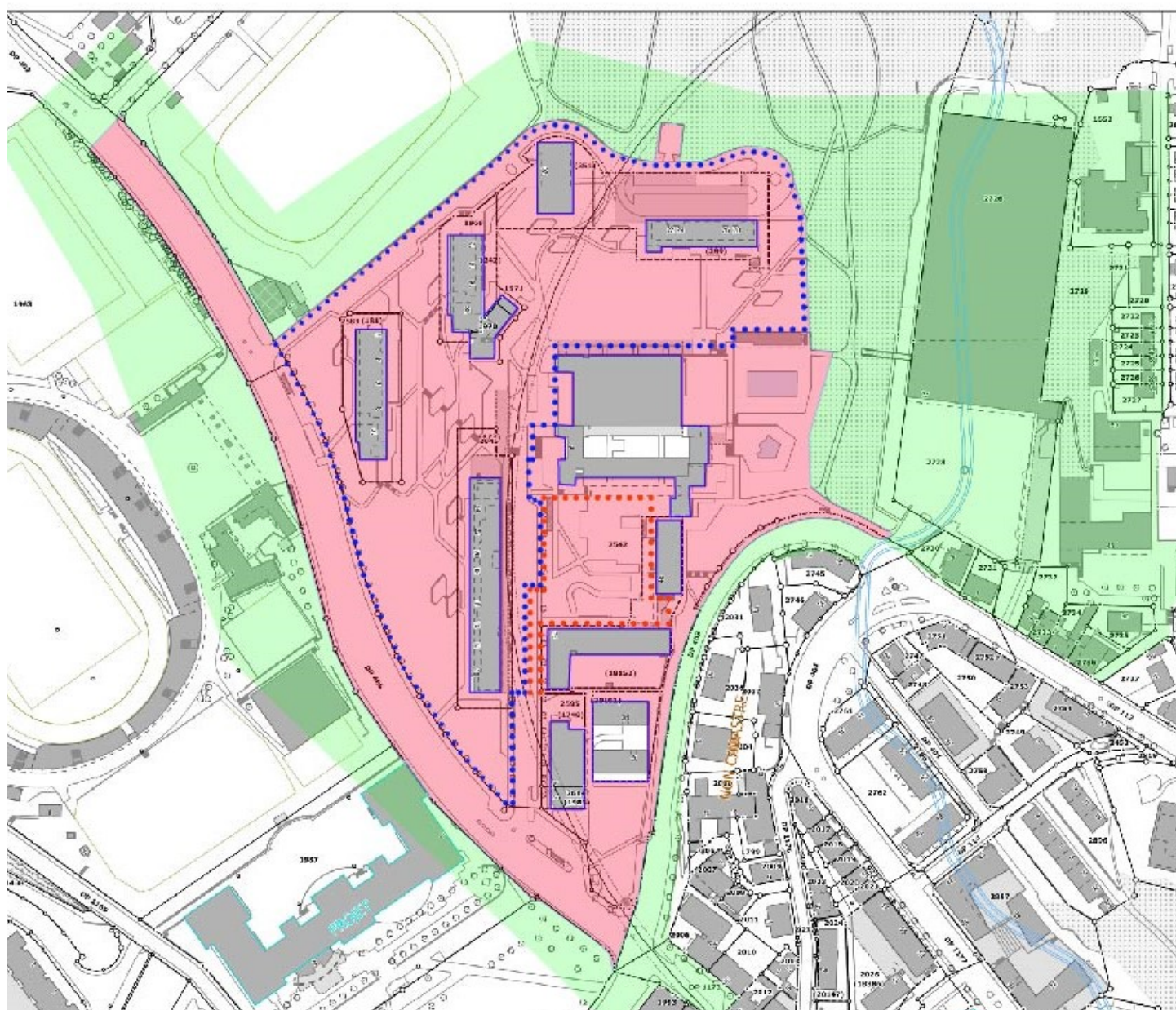
Chantier Ancien-Stand

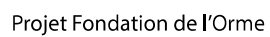
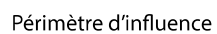
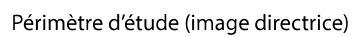
Budget prévisionnel

Travaux préparatoires	700'000.00
Installation de chantier	200'000.00
Démolitions diverses	500'000.00
Réfection surfaces minérales	1'800'000.00
Surface dures	1'100'000.00
Surfaces perméable	450'000.00
Surfaces verte	250'000.00
Arborisations et surfaces vertes	350'000.00
Plantations	150'000.00
Surfaces plantées	100'000.00
Surfaceensemencées	100'000.00
Equipements	750'000.00
Jeux	200'000.00
Sol places de jeux	100'000.00
Mobiliers parc	200'000.00
Divers mobiliers et équipements	200'000.00
Signalisation	50'000.00
Frais et divers	400'000.00
Divers et imprévus 10%	400'000.00
Frais 3%	120'000.00
Total	4'000'000.00

ANNEXE 2 : PLAN DU PÉRIMÈTRE DU CONCOURS ET DES PÉRIMÈTRES D'ENTRETIEN

- Périmètre d'étude (image directrice)
- Périmètre d'influence
- Projet et entretien Logement Idéal
- Projet et entretien Fondation de l'Orme





Annexe 5 – Coûts des travaux d'assainissement énergétique par immeuble

		Ancien-Stand 2 à 10		Ancien-Stand 12 à 18		Ancien-Stand 20		Ancien-Stand 22 à 28		Plaines-du-Loup 10 à 24	
CFC	Coûts de construction	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
0	Terrain	60'000.-	0.9	48'000.-	0.9	96'000.-	1.0	66'000.-	0.9	124'000.-	0.8
1	Travaux préparatoires	89'700.-	1.3	71'500.-	1.3	138'000.-	1.4	96'200.-	1.4	382'200.-	2.4
2	Bâtiment	5'513'610.-	82.5	4'391'500.-	81.3	7'560'290.-	77.9	5'976'600.-	84.9	11'342'300.-	71.5
3	Equipement d'exploitation	25'000.-	0.4	20'000.-	0.4	10'000.-	0.1	40'000.-	0.6	137'000.-	0.9
4	Aménagements extérieurs	391'700.-	5.9	316'200.-	5.9	319'500.-	3.3	344'600.-	4.9	886'000.-	5.6
5	Frais secondaires	262'200.-	3.9	284'560.-	5.3	400'180.-	4.1	280'710.-	4.0	1'014'024.-	6.4
6	Réserves et divers	337'790.-	5.1	268'240.-	5.0	1'186'030.-	12.2	235'890.-	3.4	1'984'476.-	12.5
Total	Réalisation CFC 0 à 6	6'680'000.-	100.0	5'400'000.-	100.0	9'710'000.-	100.0	7'040'000.-	100.0	15'870'000.-	100.0

Annexe 6 – Charges de la partie logement à loyers modérés par immeuble et les aides à la pierre

Immeuble sis au chemin de l'Ancien-Stand 2-4-6-8-10

Charges des logements à loyers modérés selon art. 19 RLL	CHF	%	CHF
Fonds propres (max. 35%)	5'778'619.-	3.50	202'252.-
Fonds propres	1'663'059.-	1.50	24'946.-
Hypothèque existante + nouvelle	9'068'661.-	2.00	181'373.-
Amortissement hypothèques	9'068'661.-	1.00	90'687.-
Frais généraux ¹	16'510'339.-	1.70	280'676.-
DDP	2'940'000.-	5.00	147'000.-
Réduction du DDP (sur 10 ans)			-60'341.-
Total (charges annuelles brutes)			866'592.-
Attribution au fonds de régulation des loyers ²			45'343.-

	CHF	%	CHF
Canton : abaissement des loyers	866'592.-	10	86'659.-
Commune : abaissement des loyers	866'592.-	10	86'659.-
Total annuel des abaissements de loyers			173'318.-
Total des participations cantonales sur quinze ans	**		1'299'888.-
Total des participations communales sur quinze ans	**		1'299'888.-

(** Des écarts d'arrondis peuvent créer des différences au niveau des sommes)

Immeuble sis au chemin de l'Ancien-Stand 12-14-16-18

Charges des logements à loyers modérés selon art. 19 RLL	CHF	%	CHF
Fonds propres (max. 35%)	4'259'819.-	3.50	149'094.-
Fonds propres	875'206.-	1.50	13'128.-
Hypothèque existante + nouvelle	7'035'886.-	2.00	140'718.-
Amortissement hypothèques	7'035'886.-	1.00	70'359.-
Frais généraux	12'170'911.-	1.70	206'905.-
DDP	2'187'600.-	5.00	109'380.-
Réduction du DDP (sur 10 ans)			-44'913.-
Total (charges annuelles brutes)			644'671.-
Attribution au fonds de régulation des loyers			35'179.-

¹ Le montant des frais généraux est calculé sur les fonds propres engagés, les hypothèques et la valeur résiduelle des immeubles.

² Le fonds de régulation des loyers a pour objectif exclusif d'atténuer les hausses des loyers dues notamment aux augmentations du taux hypothécaire et à la diminution progressive des aides des pouvoirs publics.



	CHF	%	CHF
Canton : abaissement des loyers	644'671.-	10	64'467.-
Commune : abaissement des loyers	644'671.-	10	64'467.-
Total annuel des abaissements de loyers			128'934.-
Total des participations cantonales sur quinze ans		**	967'006.-
Total des participations communales sur quinze ans		**	967'006.-

(** Des écarts d'arrondis peuvent créer des différences au niveau des sommes)

Immeuble sis au chemin de l'Ancien-Stand 20

Charges des logements à loyers modérés selon art. 19RLL	CHF	%	CHF
Fonds propres (max. 35%)	7'330'943.-	3.50	256'583.-
Fonds propres	3'399'902.-	1.50	50'999.-
Hypothèque existante + nouvelle	10'214'706.-	2.00	204'294.-
Amortissement hypothèques	10'214'706.-	1.00	102'147.-
Frais généraux	20'945'550.-	1.70	356'074.-
DDP	3'012'600.-	5.00	150'630.-
Réduction du DDP (sur 10 ans)			-42'841.-
Total (charges annuelles brutes)			1'077'886.-
Attribution au fonds de régulation des loyers			51'074.-

	CHF	%	CHF
Canton : abaissement des loyers	1'077'886.-	10	107'789.-
Commune : abaissement des loyers	1'077'886.-	10	107'789.-
Total annuel des abaissements de loyers			215'578.-
Total des participations cantonales sur quinze ans		**	1'616'829.-
Total des participations communales sur quinze ans		**	1'616'829.-

(** Des écarts d'arrondis peuvent créer des différences au niveau des sommes)

Immeuble sis au chemin de l'Ancien-Stand 22 à 28

Charges des logements à loyers modérés selon art. 19RLL	CHF	%	CHF
Fonds propres (max. 35%)	5'177'052.-	3.50	181'197.-
Fonds propres	1'070'239.-	1.50	16'054.-
Hypothèque existante + nouvelle	8'544'286.-	2.00	170'886.-
Amortissement hypothèques	8'544'286.-	1.00	85'443.-
Frais généraux	14'791'577.-	1.70	251'457.-
DDP	2'100'000.-	5.00	105'000.-
Réduction du DDP (sur 10 ans)			-26'663.-
Total (charges annuelles brutes)			783'373.-
Attribution au fonds de régulation des loyers			42'721.-

	CHF	%	CHF
Canton : abaissement des loyers	783'373.-	10	78'337.-
Commune : abaissement des loyers	783'373.-	10	78'337.-
Total annuel des abaissements de loyers			156'674.-
Total des participations cantonales sur quinze ans		**	1'175'059.-
Total des participations communales sur quinze ans		**	1'175'059.-

(** Des écarts d'arrondis peuvent créer des différences au niveau des sommes)

Immeuble sis à la route des Plaines-du-Loup 10 à 24

Charges des logements à loyers modérés selon art. 19RLL	CHF	%	CHF
Fonds propres (max. 35%)	9'438'967.-	3.50	330'364.-
Fonds propres	2'462'842.-	1.50	36'943.-
Hypothèque existante + nouvelle	15'066'669.-	2.00	301'333.-
Amortissement hypothèques	15'066'669.-	1.00	150'667.-
Frais généraux	26'968'478.-	1.70	458'464.-
DDP	4'591'200.-	5.00	229'560.-
Réduction du DDP (sur 10 ans)			-87'585.-
Total (charges annuelles brutes)			1'419'745.-
Attribution au fonds de régulation des loyers			75'333.-

	CHF	%	CHF
Canton : abaissement des loyers	1'419'745.-	10	141'975.-
Commune : abaissement des loyers	1'419'745.-	10	141'975.-
Total annuel des abaissements de loyers			283'950.-
Total des participations cantonales sur quinze ans		**	2'129'618.-
Total des participations communales sur quinze ans		**	2'129'618.-

(** Des écarts d'arrondis peuvent créer des différences au niveau des sommes)

Annexe 7 Loyers, nombre d'appartements et surfaces commerciales par immeuble

Pour l'immeuble Ancien-Stand 2 à 10

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative type (m ² net)	Loyers mensuels actuels	Loyers futurs mensuels sans aide	Loyers futurs mensuels abaissés
			CHF 150.- m ² net/an	CHF 217.- m ² net/an	CHF 174.- m ² net/an
25	3	68.00	850.-	1'240.-	992.-
26	4	88.00	1'100.-	1'585.-	1'268.-

Pour l'immeuble Ancien-Stand 12 à 18

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative type (m ² net)	Loyers mensuels actuels	Loyers mensuels futurs sans aide	Loyers mensuels futurs abaissés
			CHF 162.- m ² net/an	CHF 220.- m ² net/an	CHF 176.- m ² net/an
35	3	68.00	920.-	1'252.-	1'001.-
6	4	91.00	1'230.-	1'653.-	1'322.-

Pour l'immeuble Ancien-Stand 20

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative type (m ² net)	Loyers mensuels actuels	Loyers mensuels futurs sans aide	Loyers mensuels futurs abaissés
			CHF 174.- m ² net/an	CHF 215.- m ² net/an	CHF 172.- m ² net/an
2	2	52.00	755.-	947.-	758.-
80	3	61.00	890.-	1'099.-	879.-
APEMS		120.00	2'664.- (266.40 / m ² net/an)	2'664.- (266.40 / m ² net/an)	/

Pour l'immeuble Ancien-Stand 22 à 28

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative type (m²net)	Loyers mensuels actuels	Loyers mensuels futurs sans aide	Loyers mensuels futurs abaissés
			CHF 154.- m² net/an	CHF 224.- m² net/an	CHF 179.- m² net/an
42	2	61.00	780.-	1'143.-	915.-
14	3	67.00	860.-	1'233.-	986.-
CVE		794.00	11'255.- (170.10 / m² net/an)	14'982.55 (226.45 / m² net/an)	

Pour l'immeuble Plaines-du-loup 10 à 24

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative type (m2net)	Loyers mensuels actuels	Loyers mensuels futurs sans aide	Loyers mensuels futurs abaissés
			CHF 153.- m² net/an	CHF 217.- m² net/an	CHF 174.- m² net/an
30	3	68.00	865.-	1'244.-	995.-
45	4	88.00	1120.-	1'586.-	1'269.-
5	5	108.00	1'375.-	1'922.-	1'537.-
APEMS		937.00	/	270.-/m² net an surface sup.et 130.-/m² net an surface net	
Restaurant		450.00	/	270.-/m² net an surface sup.et 130.-/m² net an surface net	

Annexe 8 – Rente DDP par immeuble

Pour l'immeuble Ancien-Stand 2-4-6-8-10, DDP n°181 sur la parcelle 2589

Affectation des surfaces	m ² SPd (surface de plancher déterminante)	Valeur CHF pour des LLM	Valeur foncière	Taux en %	Redevance en CHF
Logement	4'900	600.-	2'940'000.-	5	147'000.-

Pour l'immeuble Ancien-Stand 12-14-16-18, DDP n° 242 sur la parcelle 1969

Affectation des surfaces	m ² SPd (surface de plancher déterminante)	Valeur CHF pour des LLM	Valeur foncière	Taux en %	Redevance en CHF
Logement	3'646	600.-	2'187'600.-	5	109'380.-

Pour l'immeuble Ancien-Stand 20, DDP n° 351 sur la parcelle 2542

Compte tenu d'un important écart entre la surface de plancher déterminante (SPd) de 8'360 m² et la surface utile de plancher (SUP) de 5'141 m², la superficiante accepte de fixer la valeur du terrain par rapport à la SUP et non par rapport à la SPd.

Affectation des surfaces	m ² SUP (surface utile de plancher)	Valeur CHF pour des LLM	Valeur foncière	Taux en %	Redevance en CHF
Logement	5'021	600.-	3'012'600.-	5	150'630.-
Surface commerciale	120	600.-	72'000.-	5	3'600.-
Total	5'141	600.-	3'084'600.-	5	154'230.-

Pour l'immeuble Ancien-Stand 22-24-26-28, DDP n°399 sur la parcelle 2542

Compte tenu d'un important écart de surfaces entre la surface de plancher déterminante (SPd) de 5'677 m² et la surface utile de plancher (SUP) de 4'294 m², la superficiante accepte de fixer la valeur du terrain par rapport à la SUP et non par rapport à la SPd.

Affectation des surfaces	m ² SUP (surface utile de plancher)	Valeur CHF pour des LLM	Valeur foncière	Taux en %	Redevance en CHF
Logement	3'500	600.-	2'100'000.-	5	105'000.-
Surface commerciale	794	600.-	476'400.-	5	23'820.-
Total	4'294	600.-	2'576'400.-	5	128'820

Pour l'immeuble Plaines-du-Loup 10-12-14-16-18-20-22-24, DDP n°173 sur la parcelle 2045

Affectation des surfaces	m ² SPd (surface de plancher déterminante)	Valeur CHF pour des LLM	Valeur foncière	Taux en %	Redevance en CHF
Logement	7'652	600.-	4'591'200.-	5	229'560.-
Surface commerciale	1'908	600.-	1'144'800.-	5	57'240.-
Total	9'560	600.-	5'736'000.-	5	286'800.-