

**Parcelle n° 15201 à Vers-chez-les-Blanc
Construction de huit villas en ordre contigu**

Droit distinct et permanent de superficie en faveur de CHICHE PROMOTIONS S.A.

Préavis N° 2006/35

Lausanne, le 29 juin 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant environ 6'552 m² de la parcelle n° 15201 sise au lieu-dit Communet, à Vers-chez-les-Blanc. Ce droit, octroyé à Chiché Promotions S.A., permettrait la constitution de huit villas de qualité.

2. La parcelle n° 15201

Ce bien-fonds, en nature de pré-champ, a une surface de 21'019 m² répartie en zone agricole et en zone d'habitation C définie par le plan d'extension n° 601, celle-ci d'une surface de 7'148 m².

Dans la zone C, le plan prévoit la possibilité de construire des bâtiments d'habitation implantés en ordre contigu formant des ensembles de deux ou plusieurs bâtiments. Ces derniers peuvent au maximum comporter un logement principal et un logement secondaire de deux chambres ou plus, situé dans la même tranche. Il est ainsi possible de réaliser huit logements dits principaux et huit logements dits secondaires.

3. Le projet de construction

3.1. bref descriptif

CHICHE PROMOTIONS S.A. a conçu un projet d'implantation de huit villas duplex de 6 ½ pièces, de 210 m² habitables, intégrées dans le terrain en suivant les courbes de niveaux. Toutes les pièces habitables sont orientées vers le sud, avec vue sur les Alpes. Les habitations sont groupées par un espace « tampon » (véranda) et un garage souterrain est prévu (deux véhicules et une place visiteur par unité). Une attention toute particulière a été apportée au choix de matériaux écologiques avec vérification de la provenance et le bâtiment sera érigé selon le label Minergie-P.

3.2. Minergie-P

Le label Minergie certifie des bâtiments qui allient des qualités supérieures au niveau des économies d'énergie et de l'utilisation des énergies renouvelables avec des hauts niveaux de confort et de bien-être pour les habitants. Ce label Minergie peut être attribué non seulement à des bâtiments neufs, mais aussi dans le cadre de transformations.

Ce standard Minergie est caractérisé par différentes mesures :

- une bonne isolation de l'enveloppe (murs, toiture, fenêtres) ;
- une aération douce avec récupération de chaleur ;
- l'utilisation d'énergies renouvelables (capteurs solaires pour l'eau chaude, pompes à chaleur, chaudières à bois).

Pour sa consommation d'énergie, un bâtiment Minergie nécessite un maximum de 42 KWh par m² et par année, ce qui représente environ 60 % d'énergie en moins que pour une construction conventionnelle. Un bâtiment Minergie-P a besoin quant à lui d'au maximum 30 KWh par m² et par année pour le chauffage des pièces, de l'eau et pour l'aération.

Le projet s'est fixé l'objectif de Minergie-P afin d'être un projet de référence s'inscrivant dans la volonté de la Municipalité de promouvoir des projets novateurs dans le domaine du développement durable, notamment dans la perspective de la réalisation de 3000 logements.

Les choix retenus sont :

- une isolation thermique de 30 cm en évitant les ponts thermiques ;
- des vitrages isolants triple (capteurs « passif direct » au Sud) ;
- une étanchéité à l'air performante ;
- une véranda vitrée, espace « tampon » en hiver ;
- une production de chaleur par pellets de bois ou pompe à chaleur ;
- une aération douce avec récupération de chaleur et puits canadien ;
- des appareils électroménagers de classe A ou A+ ;
- des capteurs thermiques en toiture pour l'eau chaude sanitaire ;
- des capteurs photovoltaïques en avant-toit pour la production électrique reliée au réseau public.

Il y a lieu de relever que les investissements supplémentaires pour Minergie-P sont ici de l'ordre de 10 %. Dans la règle, ne dépassant jamais 15 % du coût d'une solution conventionnelle pour obtenir le label, ils sont assurément intéressants à moyen et à long terme. En plus, ils permettent de réduire les frais d'exploitation de manière notable.

En ce qui concerne l'investissement prévu, le coût de la construction des huit villas est budgétisé à Fr. 6'800'000.--, le surcoût dû à Minergie-P étant estimé à Fr. 640'000.--. Il y a lieu de préciser que ce coût de construction ne comporte pas les aménagements extérieurs et les frais secondaires.

Enfin, compte tenu de la qualité des bâtiments et de la situation du terrain, les villas sont conçues pour des familles dont les revenus sont moyens à élevés.

3.3. Subvention

Afin de soutenir ce projet particulièrement novateur à cette échelle, la Municipalité propose d'allouer une subvention de Fr. 320'000.-- à prélever sur le Fonds du développement durable. La Municipalité souhaite ainsi encourager une réalisation ambitieuse qui s'inscrit dans l'optique du développement durable et peut constituer un modèle pour les futures conceptions.

3.4. Promotion

Il est prévu de vendre les villas et de constituer ainsi une copropriété sur le droit de superficie. Pour promouvoir un tel projet, garantir les objectifs de qualité et atteindre un coût acceptable, les architectes ont cherché à éviter de multiplier les intermédiaires. C'est pourquoi ils ont créé une société anonyme, CHICHE PROMOTIONS S.A., dont le siège est à Lausanne.

3.5. Convention

Une convention a été signée entre la Commune et CHICHE PROMOTIONS S.A., aux termes de laquelle cette société s'engage à soumettre chaque vente à la Commune qui pourra valablement s'y opposer si elle estime que le bénéfice réalisé par rapport au prix de revient est excessif au regard de la pratique usuelle en la matière.

4. Droit distinct et permanent de superficie

4.1. conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

CHICHE PROMOTIONS S.A. a donc demandé à la Commune la mise à disposition de la partie constructible de la parcelle n° 15201. Les conditions essentielles figurant dans le projet d'acte constitutif sont les suivants :

Durée

Elle est de nonante-neuf ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Surface

Le droit grève une surface de 6'552 m² environ. La différence entre l'assiette du droit et la surface située dans la zone constructible de la parcelle représente le hors-ligne sur le chemin des Esserts. Ce hors-ligne sera laissé en jouissance à bien-plaire au superficiaire après construction, à charge pour lui de l'entretenir.

La surface à grever du DDP fait l'objet d'un bail agricole qui sera résilié au 31 août 2006.

Retour des constructions

a) pour cause d'intérêt public.

La législation vaudoise en la matière est réservée ;

b) en cas de violation de ses obligations par le superficiaire.

Dans ce cas, l'indemnité versée ne sera pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an calculée avant déduction de la pénalité.

c) à l'échéance.

L'indemnité sera déterminée à dire d'expert.

Redevance

Pour calculer la redevance, la Commission immobilière a tenu compte :

- du coût d'un projet de qualité ;
- de la surface importante de la parcelle grevée.

C'est pourquoi, elle a retenu deux prix, soit :

5'692 m² à Fr. 200.-- : Fr. 1'138'400.--

860 m² à Fr. 50.-- : Fr. 43'000.--

Fr. 1'181'400.--

Soit, une redevance annuelle de Fr. 59'070.-- perçue de la façon suivante :

1 ^{ère} année :	Fr. 9'845.--
2 ^{ème} année :	Fr. 19'690.--
3 ^{ème} année :	Fr. 29'535.--
4 ^{ème} année :	Fr. 39'830.--
5 ^{ème} année :	Fr. 49'225.--
Dès la 6 ^{ème} année :	Fr. 59'070.--

Toutefois, la possibilité est offerte au superficiaire de verser la redevance en une seule fois ou de payer un acompte, le solde étant réglé par annuités.

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

Voici le texte du projet d'acte constitutif du droit de superficie :

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE A LAUSANNE,

comparaissent :

d'une part :

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- décision du Conseil communal de Lausanne, du....., ci-annexé ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le....., signée et ci-annexée, , et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'art. 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du....

ci-après nommée « le superficiant ».

d'autre part :

CHICHE PROMOTIONS S.A., société anonyme ayant son siège à Lausanne, représentée par Patrick et Lionel Chiché respectivement président et secrétaire, qui l'engagent tous deux par leur signature individuelle,

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après désignée conformément au Registre foncier :

Commune :	132 Lausanne
Numéro d'immeuble :	15201
Adresse :	Communet

Autre(s) plan(s) :

N° plan : 134

Surface : 21019 m², numérique

Mutation :

Genre(s) de nature : Pré-champ, 21019 m²

Bâtiment(s) :

Feuillet de dépendance :

Mention mens. officielle :

Estimation fiscale : Fr. 257'000.--, RG 96

Observation(s) :

Mentions : Aucune

Servitude : CPassage à pied
(selon registre foncier) En faveur de Lausanne/15200

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

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire huit villas et de les mettre en vente.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de 6'552 m² environ de la parcelle n° 15201, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Le superficiant constitue en faveur de CHICHE PROMOTIONS S.A., qui accepte, un droit de superficie au sens des articles n° 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

Cette servitude grève 6'552 m² (bornage réservé) de la parcelle n° 15'201

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Article 3 - Durée

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

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

L'exercice de cette servitude est limité à la réalisation de huit villas et de leurs aménagements extérieurs.

Article 4 - Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à construire huit villas conformément au permis qui sera délivré au terme de la procédure de demande de permis de construire.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à 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 documents et plans des constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

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

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

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

Les bâtiments construits pourront être vendus et des lots de propriété constitués. Dans ce cas, les acquéreurs devront reprendre les engagements et les obligations figurant dans le présent acte.

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 au superficiaire à l'article huit, ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

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

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 - Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant ;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de développement durable stipulés à l'article 4 du présent acte ;
- c) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article neuf ci-après;
- f) maintenir son domicile fiscal à Lausanne ;
- g) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quatorze 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 du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location d'une part importante du droit de superficie ;
- h) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;
- i) veiller à la reprise, par les acquéreurs, des engagements et obligations figurant dans le présent acte, en cas de vente des lots de copropriété.
- j) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

Article 7 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

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

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

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

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

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

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

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

Article 9 - Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5 % (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée ainsi :

- 5'692 m ² à Fr. 200.-- :	Fr. 1'138'400.--
- 860 m ² à Fr. 50.-- :	<u>Fr. 43'000.--</u>
Au total :	Fr. 1'181'400.-- (un million cent huitante et un mille quatre cents francs).

La redevance s'élève ainsi à Fr. 59'070.-- (cinquante-neuf mille septante francs) ; elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter.

Toutefois, afin de faciliter la réalisation et la mise en valeur du projet de construction, la redevance sera due progressivement, de la façon suivante :

1 ^{ère} année	Fr. 9'845.--
2 ^{ème} année	Fr. 19'690.--
3 ^{ème} année	Fr. 29'535.--
4 ^{ème} année	Fr. 39'830.--
5 ^{ème} année	Fr. 49'225.--
Dès la 6 ^{ème} année	Fr. 59'070.--

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

La redevance sera indexée par la suite tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, à savoir Fr. 177'210.-- (cent septante-sept mille deux cents dix francs), afin de garantir le paiement de la redevance.

Toutefois, le superficiaire a la faculté de verser la redevance en une seule fois, au moment de la délivrance du permis d'habiter ; dans ce cas, l'hypothèque légale sera radiée.

En outre, le superficiaire peut également verser un acompte sur les redevances futures, le solde étant payé par annuités ; dans ce cas, le montant de l'hypothèque légale correspondra à trois annuités recalculées.

Article 10 - Entrée en possession

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

La parcelle objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire ; elle fait l'objet d'un bail agricole qui a été dénoncé au 31 août 2006.

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

Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

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

Article 11 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et à ses rapports avec les tiers.

Article 12 - Responsabilité du superficiaire

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

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

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

Article 13 - Retour des constructions à l'échéance du droit

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

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

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

Article 14 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

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

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

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

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

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

Article 15 - Mise à disposition du terrain compris entre la limite ouest du droit de superficie et le chemin des Esserts

Le terrain compris entre la limite ouest du droit de superficie et le chemin des Esserts, constituant un hors-ligne, sera laissée en jouissance gratuite au superficiel au moyen d'une autorisation à bien-plaire établie par le superficiel lors de l'octroi du permis d'habiter, qui rappellera l'obligation faite au superficiel de maintenir cette surface et les ouvrages qu'elle comporte en parfait état d'entretien.

Ce terrain sera restitué au superficiel à première réquisition de la Municipalité moyennant un préavis d'un mois.

Article 16 - Droit de contrôle

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

Article 17 - Contributions diverses

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

Article 18 - Rapports de voisinage

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

Article 19 - Clause d'arbitrage et for

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

Le for est à Lausanne.

Article 20 - Annotation de clauses spéciales

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

Article 21 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

Article 22 - Autres dispositions

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

Article 23 - Frais

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

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de CHICHE PROMOTIONS S.A., avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, sept, huit et treize (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiaire).
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente, article sept cent septante-neuf (779), lettre i du Code civil).

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à LAUSANNE, le

5. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2006/35 de la Municipalité, du 29 juin 2006;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- a) d'octroyer à CHICHE PROMOTIONS S.A. un droit distinct et permanent de superficie grevant 6'552 m² environ de la parcelle n° 15201 sise au lieu-dit « Communet », aux conditions figurant dans le préavis n° 2006/35 de la Municipalité, du 29 juin 2006.
- b) d'accorder une subvention de 320'000 francs pour soutenir la réalisation de 8 villas selon le standard Minergie -P ; ce montant sera prélevé sur le fonds de développement durable.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche