

Société coopérative Le Logement Idéal
Constitution d'un nouveau droit distinct et permanent de superficie
(destiné à remplacer et prolonger un droit de superficie constitué en 1959)

Préavis N° 2006/40

Lausanne, le 17 août 2006

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Au bénéfice d'un droit de superficie grevant la parcelle communale n° 2630 sise au chemin d'Entre-Bois 36, 38 et 40, la Société coopérative Le Logement Idéal sollicite la constitution d'un nouveau droit de superficie distinct et permanent destiné à prolonger et remplacer la servitude n° 2805 inscrite en 1959.

2. Bref historique

Fin 2005, la Société coopérative Le Logement Idéal est devenue propriétaire d'un ancien immeuble subventionné¹ en achetant à l'entreprise générale Bernard Nicod SA le capital actions de la Société anonyme les Sureaux SA, détentrice d'un seul et unique bâtiment sis au chemin d'Entre-Bois 36, 38 et 40. L'immeuble a été construit en 1959-1960 sur la parcelle n° 2630 appartenant à la commune de Lausanne qui l'a cédée en droit de superficie, selon le préavis n° 81 du 13 février 1959² de la Municipalité, adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 21 avril 1959³.

3. La Société coopérative Le Logement Idéal

Fondée en 1960, la Société coopérative Le Logement Idéal s'est fixée, en résumé, comme but statutaire « *la construction d'immeubles à loyers modérés, avec ou sans subvention des pouvoirs publics, sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie, l'acquisition d'immeubles à loyers modérés, subventionnés ou non, et enfin la participation à toute opération en relation avec ses deux buts principaux* ».

Le Logement Idéal a construit ou racheté divers biens immobiliers et, sur le seul territoire communal lausannois, la Société coopérative est propriétaire d'environ 1 100 logements, tous subventionnés ou contrôlés.

4. La parcelle n° 2630 (DDP n° 2805)

La surface de la parcelle se répartit comme suit :

¹ L'immeuble a été construit avec l'aide des pouvoirs publics sous l'empire de la Loi du 8 décembre 1953 sur le logement

² BCC 1959 pp. 109 et ss

³ BCC 1959 pp.202 et 203

La parcelle 2630, d'une surface de 2602 m² est entièrement grevée du DDP 2805 ainsi désigné au registre foncier :

| | | | |
|----------|----------------------|-------------|-----------------------------------|
| DDP 2805 | Habitation et garage | ECA 13605 a | 565 m ² |
| | Habitation et garage | ECA 13605 b | 117 m ² |
| | Place jardin | | <u>1 920 m²</u> |
| | | | <u>2 602 m²</u> |

5. Le droit distinct et permanent de superficie

Le droit distinct et permanent de superficie n° 2805 inscrit au Registre foncier le 10 juin 1959 se caractérise, en bref, par les principaux éléments suivants.

D'une durée limitée à 70 ans à dater de son inscription, le droit de superficie, inscrit au nom des Sureaux SA, échoit le 10 juin 2029, sauf prolongation consensuelle (art. 5 DDP). Cessible et transmissible, ce droit ne peut être transféré qu'avec l'autorisation des autorités (art. 6 DDP). Ayant été constitué lors des travaux de révision de la loi sur le droit de superficie, l'acte ne contient pas les nouvelles normes introduites par la Loi fédérale du 19 mars 1965 (art. 11 DDP). Accordé à titre gratuit selon la législation de 1953 sur le logement (art. 13 DDP), il ne peut, selon sa teneur actuelle, être l'objet d'aucune redevance. Il s'agit donc d'un ancien droit dont les conditions ne correspondent plus à celles qui sont généralement consenties pour les logements subventionnés.

Conformément à la Loi du 8 décembre 1953 sur le logement, à la convention tripartite (Etat, Commune et Société) du 8 septembre 1959 et au contrat de droit de superficie du 3 juin 1959, la vente du capital actions des Sureaux SA a été autorisée par la Municipalité de Lausanne après consultation de l'Etat de Vaud.

C'est dans le cadre de cette autorisation que la Société coopérative Le Logement Idéal s'est engagée à rénover l'immeuble d'Entre-Bois 36, 38 et 40 avec les aides des pouvoirs publics selon la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement et qu'elle a sollicité la prolongation, la mise à jour et, par mesure de simplification, la constitution sous sa raison sociale d'un nouveau droit de superficie.

6. Requête de la Société coopérative Le Logement idéal – Constitution d'un nouveau droit distinct et permanent de superficie

Erigé en 1959, l'immeuble locatif d'Entre-Bois 36, 38 et 40 comprend 42 logements sur six niveaux (soit 6 x 1 pièce, 12 x 2.5 pièces, 18 x 3.5 pièces et 6 x 4 pièces, soit 123 pièces sur 2 535 m² habitables et un garage de six places). Le bâtiment n'a subi aucune rénovation depuis sa construction.

La Société coopérative Le Logement Idéal a déposé auprès de la Commune de Lausanne et auprès de l'Etat de Vaud une requête définitive, en application de la législation sur le logement, afin d'entreprendre, dans les meilleurs délais, la remise en état du bâtiment, en raison de la vétusté générale des locaux, des installations et des appartements dont partie ne sont plus loués en prévision des prochains travaux.

Afin de limiter les augmentations de loyers qu'entraîneront les importants travaux prévus, la Coopérative a obtenu de l'Etat et de la Commune les subventions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Les subsides annuels accordés pour une période de 15 à 20 ans, dès l'achèvement des travaux, se montent à Fr. 32'504.- par an pour la Commune et à un montant équivalent de Fr. 32'504.- pour l'Etat. Dans le cas d'espèce, les aides seront particulièrement justifiées en regard des très bas revenus des locataires et des loyers actuels de cet immeuble.

Pour financer les rénovations, le Logement Idéal devra largement avoir recours à l'emprunt. Dans cette perspective, la constitution d'un nouveau droit de superficie et sa prolongation permettront notamment

d'allonger la durée des amortissements et, par conséquent, de négocier au mieux les crédits hypothécaires et de conserver des loyers raisonnables.

Considérant le but social de la Société coopérative et les liens l'unissant à la commune de Lausanne qui garantiront le contrôle de l'immeuble à long terme, la Municipalité propose au Conseil communal de répondre favorablement à la requête du Logement Idéal tendant à la constitution d'un nouveau droit de superficie.

Le nouveau droit distinct et permanent de superficie sera constitué pour 70 ans (soit jusqu'en 2076/ septante-six) et permettra ainsi de grever la parcelle pour 47 (quarante-sept) années supplémentaires par rapport au droit actuel échéant en 2029. En contrepartie, la Société coopérative Le Logement Idéal non seulement garantira des loyers sociaux dans cet immeuble pendant la durée du droit de superficie mais s'acquittera d'une redevance calculée sur la base des critères définis sous chiffre 11 du DDP dès la mise en location des logements remis à neuf.

8. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie, qui sera concédé par la Commune à la Société coopérative Le Logement Idéal, sera établi sur la base du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie suivant :

Devant _____, notaire pour le district de Lausanne, se présentent,

d'une part, la commune de Lausanne (appelée ci-après « la Commune »), ici valablement représentée par _____, laquelle agit en vertu des pièces suivantes produites pour demeurer ci-annexées :

- extrait du procès-verbal du Conseil communal de Lausanne, séance du _____
- décision du Département des institutions et relations extérieures du _____
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le _____

d'autre part, la Société coopérative Le Logement Idéal (appelée ci-après « la Société »), société coopérative dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par _____.

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

A

La commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds suivant :

| N° de parcelle | Plan | Nom local et désignation | Surface totale en mètres carrés |
|----------------|------|----------------------------------|------------------------------------|
| 2630 | 57 | Chemin d'Entre-Bois 36, 38 et 40 | 2602 m ² |

Etat des droits et charges

B

Sur la parcelle de 2602 m² susmentionnée a été construit en 1959-1960 un immeuble avec les aides publiques prévues par la Loi du 8 décembre 1953 sur le logement. Le bâtiment d'habitation existant de six niveaux comprend 42 logements, soit 6 x 1 pièce, 12 x 2,5 pièces, 18 x 3,5 pièces et 6 x 4 pièces, soit au total 123 pièces, sur une surface habitable de 2535 m² environ, et un garage de 6 places.

La Société a l'intention de restructurer et rénover l'immeuble. Elle recevra l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Afin que les constructions mentionnées ci-dessus, propriété de la Société, ne soient pas incorporées au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une nouvelle servitude de superficie en faveur de la Société coopérative Le Logement Idéal.

Cette servitude s'exercera sur toute la surface de 2602 m² de la parcelle n° 2630. Elle sera immatriculée au Registre foncier, comme immeuble à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

1. Constitution d'une servitude de superficie

La commune de Lausanne constitue, en faveur de la Société qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grèvera la totalité de la surface de 2602 m² de la parcelle n° 2630 désignée ci-dessus.

2. Immatriculation au Registre foncier

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

3. Cessibilité et durée

Ce droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une durée de septante années, dès la date d'immatriculation du nouveau droit au Registre foncier. Il s'éteindra à l'échéance de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance. A défaut de dénonciation, le droit continuera de subsister pour cinq années et ainsi de suite de cinq en cinq années, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite, avec un préavis d'une année, mais pour une durée maximum légale de nonante-neuf ans (art. 779 litt.1 CCS).

4. Conditions de la cessibilité

La Société ne peut faire cession du droit de superficie sans le consentement de la commune de Lausanne.

Ce consentement ne sera notamment accordé que si le nouveau bénéficiaire souscrit aux engagements pris dans le présent acte et dans la convention, sous seing privé, que la Société passera avec la commune de Lausanne et l'Etat de Vaud, conformément à l'article 18 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991 appliquant cette loi aux baux en vigueur et pour autant que le prix du transfert n'excède pas le prix que la Commune devrait payer, selon l'article 10 al. b) ci-dessous si, à l'expiration du présent acte ou ultérieurement, la Société décide de renoncer au droit de superficie.

Mention sera faite au Registre foncier de cette restriction au droit de transfert.

5. Constructions autorisées

La Société s'engage à restructurer et rénover l'immeuble sis chemin d'Entre-Bois 36, 38 et 40, comprenant 42 logements, construit en 1959-1960 sur cette parcelle.

Ces travaux de rénovation seront exécutés avec les aides des pouvoirs publics prévues dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

La commune de Lausanne veillera au contrôle de l'entretien de ces constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant, les constructions faisant partie du droit de superficie.

Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant du règlement concernant le plan de quartier et autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

6. Aménagements extérieurs

La Société devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, garage et places de parc pour voitures, places de jeux, aménagements de zones vertes, etc).

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant à la Société seraient jugés insuffisants par la Commune, cette dernière aura le droit d'effectuer elle-même les travaux indispensables, ceci aux frais de la Société, après avoir dûment avisé cette dernière.

7. Coût des constructions et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la Société, cette dernière fera connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de l'immeuble après et y compris le coût des transformations et les rénovations autorisées par la Commune ainsi que des parties intégrantes.

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense, source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien.

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

La Commune aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public entrée en force.

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au prix d'achat de l'immeuble, des parties intégrantes et des impenses de rénovation et d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales et d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent (1.5%) l'an, le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Société.

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.

9. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations faites par la Société

La commune de Lausanne aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé de la construction si la Société renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, si elle est mise en péril par une mauvaise gestion, si elle modifie le but qu'elle poursuit sans l'assentiment de la Commune, si elle ne respecte pas les obligations contractuelles qu'elle doit assumer envers la Commune ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer.

Ce retour anticipé interviendra après :

- suivant le cas, notification à la Société, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;
- dans tous les cas, notification à la Société, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de douze mois.

Si la Commune exerce ce droit, elle versera à la Société une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses de rénovation et d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17. Elle ne sera pas supérieure au prix d'acquisition de l'immeuble et des parties intégrantes, augmenté des impenses de rénovation et d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales, ce coût étant diminué :

- de dix pour cent (10%) de cette somme;
- ainsi que de la moins-value de vétusté fixée à un et demi pour cent (1.5%) l'an.

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

La Société pourra s'opposer, dans les six mois suivant la notification de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, au retour anticipé des constructions, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la Commune de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 4 ci-dessus.

Si la Société tombe en faillite, la Commune pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

10. Retour des constructions en cas d'extinction du droit

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

En contrepartie, la Commune versera à la Société une indemnité correspondant à la valeur des constructions existant à ce moment-là.

Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après.

Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :

a) En cas de refus de prolongation du droit par la Commune

L'indemnité ne pourra excéder le prix d'achat de l'immeuble, des parties intégrantes et des impenses de rénovations et d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1.5%), le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des rénovations et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Le montant de l'indemnité ne pourra toutefois pas être inférieur à la valeur nominale des fonds propres, investis par la Société avec l'autorisation de la commune de Lausanne au moment du rachat du bâtiment, et des travaux de rénovation effectués, majorée de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment du rachat de l'immeuble et l'achèvement des travaux de rénovation et l'indice au moment du transfert.

b) En cas de refus de prolongation du droit par la Société

L'indemnité ne pourra excéder le prix d'achat des parties intégrantes et des impenses de rénovation et d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1.5%) (achat et rénovations), le solde étant majoré de vingt-cinq pour cent (25%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achat, des parties intégrantes et des impenses de rénovation et d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Dans les deux cas a) et b), la moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Société.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

11. Redevance

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux à la Société, conformément à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991 appliquant la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Société sera astreinte à payer à la Commune, sur la valeur du terrain fixée à la date du présent contrat, soit (2602 m² à 500.- francs) 1'301'000.- francs, une redevance annuelle calculée au taux de 2.5% (deux et demi pourcent), soit 32'525.- francs. Elle sera payée le 31 décembre de chaque année pour l'année écoulée. La redevance sera due dès la fin des travaux de rénovation subventionnés, à partir de la mise en location de la moitié des unités d'appartements rénovées et sera payable dans le délai d'une année dès cette mise en location.

Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales à la rénovation de ces immeubles, la redevance pourra être réajustée au taux de 5% (cinq pour cent) et la valeur du terrain selon l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indexation sera fixée annuellement, en fonction de la différence entre le niveau de cet indice à la date de la cessation des subventions précitées et le nouvel indice après une année, et ainsi de suite d'année en année, le paiement de la redevance intervenant à terme annuel échu. Au besoin, une augmentation correspondante des loyers sera autorisée par la Commune.

12. Droit d'emption

La commune de Lausanne et l'Etat de Vaud ont, sur le droit distinct et permanent de superficie, un droit d'emption légal d'une durée indéterminée, équivalant à la durée de validité du présent acte. Ce droit sera mentionné au Registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce droit pourra s'exercer dans les cas et les délais prévus aux articles 8 et 9 du présent acte et le prix d'achat se calculera conformément aux dispositions respectives des articles 8 et 9 en question.

13. Hypothèque légale

En vertu de l'article 19 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne sont titulaires, sur les immeubles faisant l'objet du droit distinct et permanent de superficie, d'une hypothèque légale en second rang, ou éventuellement en troisième rang, en mieux-value après les cédulas hypothécaires en premier et, le cas échéant, en deuxième rang, pour toutes les prestations qu'ils fournissent en application de ladite Loi.

L'hypothèque légale, au bénéfice de l'Etat de Vaud, sera inscrite au Registre foncier sur réquisition du Département de l'économie. Quant à l'hypothèque légale au bénéfice de la commune de Lausanne, son inscription sera requise par la créancière dès que les engagements hypothécaires de la bénéficiaire du droit de superficie seront connus, mais au plus tard 6 mois après la signature de la convention avec la Société.

14. Entrée en possession

La Société est déjà de par l'ancien acte de droit de superficie en possession du terrain. La possession du terrain, objet du droit distinct et permanent de superficie se poursuivra, dès la signature du présent acte.

Le terrain, objet du droit de superficie, est mis à disposition dans son état, dont la superficiaire a parfaite connaissance, au jour de la signature du présent acte, favorisé et grevé des éventuelles servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier, y compris celle de l'ancien droit distinct et permanent de superficie que le présent acte annule et remplace.

En dérogation notamment de l'art. 197 et suivants du Code des obligations, le superficiant ne fournit aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol 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 des travaux entrepris, y compris des travaux de rénovation sur la parcelle et de l'exploitation de la parcelle.

De manière générale, la Société se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à ces contraintes et la relève de toute responsabilité de ce chef, tant au cours des travaux de construction ou de rénovation qu'ultérieurement.

15. Accès et passage de canalisations

Le propriétaire de la parcelle de base autorise la bénéficiaire à réaliser les accès et la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, passages et conduites étant aménagés par la bénéficiaire qui en reste seule propriétaire, à l'entière décharge du fonds grevé.

Les autres rapports de voisinage entre bénéficiant et superficiaire seront réglés par voie de convention établie à la fin des travaux.

16. Rétrocessions partielles du droit de superficie

La Société s'engage à renoncer, à première réquisition de la Commune et sans indemnité, au droit distinct et permanent de superficie, objet du présent acte, ainsi qu'à tous les avantages qui en découlent, pour toutes parties non construites encore indéterminées des parcelles de terrain mentionnées sous lettre A ci-dessus, parties dont la Commune demanderait la rétrocession pour cause d'intérêt public.

17. Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral, constitué conformément au Concordat intercantonal sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est fixé à Lausanne.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques, dus en raison des droits réels sur les immeubles, objets du droit de superficie, sont à la charge de la Société.

L'exonération du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier sera demandée par la Société, conformément à l'article 23 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'exonération du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée.

Pour le cas où un droit de mutation serait dû, les parties estiment à 1 305 000 francs la valeur du terrain grevé.

19. Obligations du superficiaire

La Société bénéficiaire s'engage à rénover l'immeuble avec les aides des pouvoirs publics prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Société bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume toute responsabilité également de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé.

La Société bénéficiaire du droit de superficie s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel.

La superficiaire déclare avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause.

La Société s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

20. Annotation de clauses spéciales

Les clauses spéciales, relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la Commune, clauses qui sont prévues sous chiffres 8, 9 et 10 du présent acte, seront annotées au Registre foncier.

21. Frais

Les frais d'acte, de novation des gages immobiliers ainsi que les émoluments au Registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du droit de superficie ainsi qu'avec la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées, de même que les frais d'inscription d'hypothèque légale, sont à la charge de la Société.

La Commune supportera en revanche les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.

22. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
2. Radiation de l'ancien droit distinct et permanent de superficie
3. Annotation (clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour)

Dont acte fait à Lausanne et signé immédiatement après lecture et approbation, ce

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2006/40 de la Municipalité, du 17 août 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 :

d'autoriser la Municipalité à constituer un nouveau droit distinct et permanent de superficie, d'une durée de septante ans dès la date de son immatriculation au registre foncier, en faveur de la Société coopérative le Logement Idéal, grevant la parcelle communale n° 2630 située au chemin d'Entre-Bois 36, 38 et 40 en remplacement de l'ancien droit distinct et permanent de superficie inscrit au Registre foncier le 10 juin 1959.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche