Annexe 5 : projet d'acte constitutif de droit de superficie

Lausanne, bien-fonds 2861, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP 3649, inscrit au profit de la Fondation du Levant

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. <i>Droit de contrôle de la superficiante</i>
	E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i>
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	60 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre gratuit.
Rente de superficie	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. Le prix unitaire a été fixé à CHF 600.-/m ² de surface brute de plancher (SBP). Pour une SBP estimée à 1'165 m ² , la valeur de terrain est de CHF 699'000.-. Avec un taux de 5%, la rente de superficie s'élève à CHF 34'950.- par an. Elle 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 le montant des travaux réalisés et reconnus 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	Les constructions étant cédées gratuitement lors de la constitution du droit distinct et permanent de superficie, aucune indemnité n'est prévue pour le retour des constructions à l'échéance du DDP.

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par-devant [●], 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 8 décembre 2021, accordant à la Municipalité une autorisation générale d'acquérir et d'aliéner 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 **Fondation du Levant**, fondation dont le siège est à Lausanne, CHE-106.028.931, _____
ici valablement représentée par [●], domicilié à [●], et [●], domicilié à [●], _____
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 la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5587 Le Mont-sur-Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	2861	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 60094 57483 07	
Surface	28'999 m ² , numérique	
Mutation	01.11.2019 007-2019/6893/0 Remaniement parcellaire	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2047	
Désignation de la situation	Chemin de la Pichollette 23 La Pichollette	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'002 m ² Champ, pré, pâturage, 27'780 m ² Forêt, 217 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment agricole, N° d'assurance: 326, 15 m ² Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance : 733, 418 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance : 1759, 341 m ² Bâtiment, N° d'assurance : 2247, 81 m ² Bâtiment, N° d'assurance : 2507, 81 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance : B1007, 41 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance : B1008, 25 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	29'000.00	2019 (20.10.2021)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,	01.11.2019 007-2019/6893/0 Remaniement parcellaire
--------------------------------	---

Mention

05.06.1986 007-451299	Améliorations foncières ID.007-2000/001511
01.11.2019 007-2019/6893/0	Mutation de projet avec abornement différé (156 ORF) ID.007-2020/002701

Servitudes

21.11.1906 007-329801	(C) Source(s) ID.007-2003/006079 en faveur de B-F Epalinges 5584/433
-----------------------	---

en faveur de B-F Epalinges 5584/945
 en faveur de B-F Le Mont-sur-Lausanne 5587/2862

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 parcelle sus-désignée demeure assujettie 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. _____

3. La superficiaire, la Fondation du Levant, a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 733 de la commune du Mont-sur-Lausanne, afin de pouvoir continuer à y exploiter un centre de traitement pour personnes en situation d'addiction. _____

4. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une emprise de 3'599 m² située sur le bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne, décrit ci-dessus, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 3649 de la commune du Mont-sur-Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte et dont copies demeureront ci-annexées. _____

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

_____ **II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT** _____

A. Constitution _____

Article 1 - Constitution de servitude de superficie _____

Afin que les constructions érigées sur l'assiette du droit distinct et permanent telle que définie ci-après ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude correspond au terrain d'une surface de 3'599 m² entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 3649 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, dont les parties ont pris connaissance par la notaire soussignée, qu'elles ont approuvé et signé. _____

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 surface qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès ni menacée de l'être et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle 2861 du Mont-sur-Lausanne. _____

La présente constitution de droit de superficie met un terme, dès son inscription au registre foncier, à une partie du contrat de prêt passé entre les parties, celui-ci s'éteignant par confusion pour la surface correspondant à l'assiette du droit de superficie. _____

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 à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. -

Article 2 - Durée _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 60 ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie. 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'éteint à l'échéance du délai de 60 ans, 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 _____

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

Cet immeuble portera le numéro de feuillet 3649 du cadastre de la Commune du Mont-sur-Lausanne aura la désignation suivante :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5587 Le Mont-sur-Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3649
Surface	3'599 m ² , numérique
No plan:	2047
Désignation de la situation	Chemin de la Pichollette 23 La Pichollette
Couverture du sol	Bâtiment(s), 514 m ² Champ, pré, pâturage, 3'085 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment agricole, N° d'assurance : 326, 15 m ² Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance : 733, 418 m ² Bâtiment, N° d'assurance : 2507, 81 m ²

Article 4 - Constructions autorisées

Actuellement sont construits trois bâtiments numéros d'assurance incendie 326, 733 et 2507 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 2861 de la commune du Mont-sur-Lausanne, comprenant un établissement socioéducatif spécialisé en addictologie et en insertion de 1'180 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) existantes. La superficiaire s'engage à rénover et à transformer complètement le bâtiment numéro ECA 733, avec une SBP future de 1'165 m², ainsi qu'à démolir le bâtiment numéro ECA 2507. La superficiaire va également ériger un pavillon provisoire sur la parcelle de base 2861 et en dehors de l'assiette du DDP 3649 afin de pouvoir héberger 10 résidents et ainsi poursuivre son activité durant les travaux. La superficiante et propriétaire de la parcelle 2861 du Mont-sur-Lausanne autorise expressément l'installation de ce pavillon provisoire pour la durée des travaux.

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 connu à ce jour pour la santé et ayant un faible impact environnemental. _____

Les travaux de transformation et de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeure réservés. _____

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence 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. Si les travaux n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est 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 (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire) celle-ci 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 devisé au 17 mars 2023 à CHF 3'195'000.- (trois millions cent nonante-cinq mille 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 5bis - Bâtiments existants et exclusion de garantie _____

Les bâtiments numéros ECA 326, 733 et 2507 sont cédés gratuitement et sans aucune garantie.

Article 6 - Redevance de superficieValeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente constitution du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 699'000.- (six cent nonante-neuf mille francs), soit 1'165 mètres carrés de surface brute de plancher (SBP) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré). Ce montant correspondant à la valeur foncière, le bâtiment n'ayant pas été valorisé au moment de sa cession en droit de superficie à titre gratuit.

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 telle que fixée ci-dessus.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5% de la valeur foncière du terrain de CHF 699'000.- (six cent nonante-neuf mille francs), soit CHF 34'950.- (trente-quatre mille neuf cent cinquante francs).

Exigibilité de la redevance de superficie

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'utiliser mais au plus tard 6 mois après la fin des travaux ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er 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 104'850.- (cent-quatre mille huit cent cinquante francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiante 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.

Article 7 - Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance des bâtiments et du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des profits et des risques à celle-ci, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

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 au propriétaire du terrain et des bâtiments grevés 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 durant les 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 ainsi que pour l'état des bâtiments et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription de la servitude de superficie au Registre foncier.

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

A l'exception de la pollution des sols en dioxines et furanes, 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 acte, au cadastre des sites pollués, 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 celle-ci en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE par les autorités environnementales. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge 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 surfaces pour l'exploitation d'un établissement socioéducatif spécialisé en addictologie et en insertion 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 ou les rembourser, après avoir obtenu le consentement des créanciers à ces reprises, respectivement au remboursement ; _____

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ; _____

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 devra 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 superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____
- l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____
- m) 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 ; -
- n) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- o) 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 superficiante sur simple demande de celle-ci ; _____
- p) 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 ; _____
- q) 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 ; _____
- r) 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, 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 de construction 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 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 pertinents en relation avec le droit de superficie, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure 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 écrit, de toute cession, 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 si le bénéficiaire ne poursuit 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 24 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. _____

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 superficiante 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 superficiante _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiante 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 écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite 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 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiante 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-dessus. _____

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 24 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, conformément à l'article 779c du Code civil, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. _____

Les constructions ayant été cédées gratuitement lors de la constitution du droit de superficie distinct et permanent, aucune indemnité n'est prévue pour le retour des constructions à l'échéance du DDP. _____

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes _____

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou 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 - Servitude de passage à pied et pour tout véhicule _____

Les comparants constituent la servitude foncière suivante : _____

Passage à pied et pour tout véhicule _____

Fonds servant : Droit distinct et permanent 3649 du Mont-sur-Lausanne. _____

Fonds dominant : Parcelle 2861 du Mont-sur-Lausanne. _____

Assiette : Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan établi le *** par Sébastien Monnier, à Lausanne, dont les propriétaires ont pris connaissance par la notaire soussignée, qu'ils ont approuvé et signé en deux exemplaires dont l'un sera annexé aux présentes (Annexe 1) et l'autre sera annexé à l'expédition du présent acte destinée au Registre foncier. _____

Exercice : Cette servitude permet le passage à pied et pour tout véhicule pour permettre l'accès à la partie du bien fonds 2861 du Mont-sur-Lausanne située au nord et à l'est du droit distinct et permanent 3694 du Mont-sur-Lausanne et de la ferme de la Pichollette. _____

Durée : Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. —
 Cessibilité : Les parties conviennent expressément que cette servitude est
 incessible. —

Article 21 - Droit de préemption —

Le droit de préemption légal de la superficiaire est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. —

Article 22 - Publicité —

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

Article 23 - 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 24 - 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, celui-ci 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 25 - Annotation de clauses spéciales —

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

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Au sujet de la Fondation du Levant, *** (président du Conseil de fondation) et *** (vice-président du Conseil de fondation) représentant ladite fondation, avec signature collective à deux, déclarent que la fondation est exonérée fiscalement, que les bâtiments objets du droit de superficie abritent des logements, qui servent et serviront d'établissement stable au sens de l'article 2, alinéa 2, lettre a) de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et conformément au but de la fondation bénéficiaire, qui exerce son activité dans les locaux concernés.

Article 29 - Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)

La Commune de Lausanne déclare que la parcelle 2861 du Mont-sur-Lausanne ne fait pas partie d'une entreprise agricole.

Par décision du ***, devenue définitive et exécutoire, la Commission foncière rurale, section I, à Lausanne, a autorisé le morcellement de la parcelle 2861 du Mont-sur-Lausanne.

Par décision du ***, devenue définitive et exécutoire, la Commission foncière rurale, section I, à Lausanne, a autorisé la soustraction du droit distinct et permanent 3649 du Mont-sur-Lausanne du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural. Fondé sur cette décision, les comparants requièrent de la Conservatrice du Registre foncier l'inscription de la mention « immeuble non soumis au droit foncier rural sur le droit distinct et permanent 3649 du Mont-sur-Lausanne.

Article 30 - Frais et droits de mutation

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

La superficiaire requiert l'exonération du droit de mutation ou d'un impôt de donation en application des articles 3 lettre c et 20 lettre d de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD).

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution et immatriculation d'un droit de superficie de 60 ans en faveur de la Fondation du Levant, fondation dont le siège est à Lausanne, CHE-106.028.931, comme droit distinct et permanent ; _____
2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre r (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption de la superficière). _____
3. Mention : immeuble non soumis au droit foncier rural ; _____
4. Servitude de passage à pied et pour tout véhicule. _____

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