

Avenue du Chablais 30

**Droit distinct et permanent de superficie et cautionnement solidaire en faveur de
la Société coopérative Cité-Derrière**

Préavis N° 2007/52

Lausanne, le 4 octobre 2007

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'accorder à la Société coopérative Cité-Derrière un droit distinct et permanent de superficie grevant environ 800 m² de la parcelle n° 4344 sise à l'avenue du Chablais 30, dans le but de réhabiliter le bâtiment existant et de créer des logements pour étudiants ; de plus, afin de favoriser cette opération, la Municipalité vous demande de l'autoriser à accorder un cautionnement solidaire à la société précitée, d'un montant maximum de 1'100'000.- francs (un million cent mille francs).

2. La parcelle n° 4344

Ce bien-fonds est situé à l'avenue du Chablais 30, en limite avec la commune de Renens ; sa surface se répartit ainsi :

Habitation N° ECA 2176 :	192 m ²
Place-jardin	<u>686 m²</u>
	878 m ²

La parcelle n'est grevée ou favorisée d'aucune servitude ou charge foncière.

Quant au bâtiment, construit en 1900, d'un volume de 3942 m³, il a une surface de plancher brute détaillée comme il suit :

Sous-sol :	185 m ²
Rez + 4 étages :	925 m ²
Combles mixtes :	185 m ²

3. Le maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixé comme but : « *L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». La Société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'entrepreneurs, mais également de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail. Elle compte actuellement plus de 629 membres.

Cette coopérative possède à ce jour 416 logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, dont plus de la moitié réalisés à Lausanne et répartis de la façon suivante : Cité-Derrière 20-28 (28 logements en 1996), Vanil 6 (30 logements en 1996), Cité-Derrière 18 (7 logements en 1999), Couchirard 19-23 (41 logements en 2000), Oiseaux 6 (18 logements en 2002), Plaines-du-Loup 2c-2d (18 logements en 2003), Prairie 22a-22b (20 logements en 2003), Colline 14-56 (54 logements en 2005) et Montmeillan 6 (6 logements en 2007). Cette société a, de surcroît, également réalisé ces dernières années deux cents appartements, hors Lausanne, soit à Bussigny, à Tolochenaz, à Yverdon, à Orbe et à Renens. Actuellement, elle termine le chantier d'une douzaine de logements à Yverdon-les-Bains et deux opérations de 12 et 30 logements, respectivement à Bussigny et à Payerne, s'achèveront au printemps 2008.

4. Historique de l'achat

La Société Marti Travaux Spéciaux S.A., alors propriétaire de la parcelle n° 4344, avait passé avec la Société coopérative Cité-Derrière, en date du 27 mai 2002, un acte de vente conditionnelle de ce bien-fonds. Les conditions consistaient, pour l'acquéreur, en l'obtention d'un permis de construire après démolition du bâtiment, des autorisations nécessaires et du financement y relatif, ainsi que du départ des locataires. Cet acte de vente dont le terme était fixé au 29 septembre 2003 a été prolongé à trois reprises jusqu'au 29 septembre 2006.

Initialement, la Société coopérative Cité-Derrière prévoyait la démolition du bâtiment et sa reconstruction, le nombre de logements passant de 10 à 16.

Au vu des nombreuses oppositions à ce projet, considérant l'intérêt architectural de l'objet et sa position intéressante à l'entrée de la ville, le Service du logement et des gérances a suggéré d'étudier la faisabilité d'une rénovation, ce qui s'est avéré possible en conclusion d'une étude d'ingénieur, et de destiner cet immeuble au logement pour étudiants.

5. Le projet de rénovation

La Société coopérative Cité-Derrière a projeté la réhabilitation de ce bâtiment, dont l'état des structures porteuses et la toiture sont bonnes malgré sa vétusté apparente, et planifié, à la demande du Service du logement et des gérances, sa complète transformation en un immeuble de logements pour étudiants.

Après les travaux de rénovation budgétés à Fr. 3'300'000, l'immeuble, totalisant 749 m² de surface habitable, comprendra 39 chambres ainsi qu'une cuisine commune et deux locaux sanitaires communs dans chacun des quatre étages, combles (toit mansart) et surcombles.

6. La Fondation solidarité logement pour les étudiants-es

Emanation de la Fédération des associations d'étudiants (FAE), la Fondation solidarité logement pour les étudiants-es est chargée de gérer tous les projets visant à permettre d'améliorer la situation du logement des jeunes en formation. Selon ses statuts, cette Fondation sans but lucratif, a notamment pour but de favoriser la mise à disposition de logements accessibles à tous les jeunes en formation du Canton de Vaud durant leurs études.

La Société coopérative Cité-Derrière mettra l'immeuble à la disposition de la Fondation solidarité logement pour les étudiants-es, avec laquelle elle passera un bail comprenant l'entier du bâtiment rénové, charge à cette dernière de gérer et de louer individuellement les 39 chambres à des jeunes en formation.

Afin d'abaisser les loyers des chambres, la commune de Lausanne envisage de subventionner cette rénovation par une aide au logement, cas échéant, conjointement avec l'Etat de Vaud par son Service de l'économie du logement et du tourisme (SELT). L'octroi des aides publiques sera toutefois subordonné à la réponse qui sera donnée au postulat déposé par Madame la députée Anne Baehler-Bech et consorts demandant au Conseil d'Etat d'établir un rapport sur l'accès au logement des personnes en formation et de présenter les mesures qu'il entend prendre pour améliorer et favoriser l'accès des jeunes en formation au logement (06/POS/232).

7. Le cautionnement

La Commune de Lausanne, outre les éventuelles aides au logement permettant de subventionner cette opération, entend au moins faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement.

Coût de la rénovation CFC 0-1-2-4-5		Fr. 3'300'000.--
Coût du terrain CFC 0		Fr. <u>0.--</u>
Total CFC 1-2-4-5	100%	Fr. 3'300'000.--
Cautionnement	30%	Fr. 1'100'000.--

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique (*in casu* la société coopérative Cité Derrière) d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle sur ces sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30 % du coût de la rénovation (terrain non compris) équivalant à 3'300'000 de francs environ (trois millions et trois cents mille), en se portant caution solidaire pour un montant de 1'100'000 de francs (un million cent mille) au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de rénovation s'avère finalement inférieur aux prix annoncés, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, le cautionnement sera plafonné au montant de 1'100'000 de francs (un million cent mille francs).

8. Le droit distinct et permanent de superficie

Compte tenu de l'importance de l'investissement prévu par la Société coopérative, la Municipalité a acquis la parcelle n° 4344 au prix de Fr. 560'000.-- en date du 4 avril 2007 ; elle demande maintenant à votre Conseil l'autorisation d'octroyer à la Société coopérative Cité-Derrière un droit distinct et permanent de superficie, aux conditions ci-après :

Cession du bâtiment :	à titre gratuit au vu des travaux de rénovation totale qui sont entrepris par le superficiaire ;
Durée :	huitante 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 le superficiaire :	l'indemnité, fondée sur le coût de la rénovation reconnu par le superficiaire, sera réduite de : - 30 % à titre de pénalité ; - d'une moins-value de vétusté de 1 ½ % par an ;
Retour à l'échéance :	l'indemnité correspondra au coût de la rénovation et des impenses d'amélioration reconnues par le superficiaire, à l'exclusion des objets et installations de nature mobilière, déduction faite d'un amortissement de 1 ½ % par an ; l'indemnité sera réduite de 50 % si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation du droit.
Redevance :	5 % de la valeur du terrain correspondant au prix d'achat de Fr. 560'000.--, soit Fr. 28'000.-- par an.

Nous reproduisons ci-après le texte du droit de superficie :

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE À LAUSANNE

comparaissent

d'une part :

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par Madame Silvia Zamora, conseillère municipale, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera 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. cent quarante-deux (142) de la loi sur les communes, du vingt-huit février 1956 ;

ci-après nommée « le superficiel »,

d'autre part :

LA SOCIETE COOPERATIVE CITE-DERRIERE, dont le siège est à Lausanne, ici représentée par qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

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

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne

Numéro d'immeuble: 4344

Adresse(s): Avenue du Chablais 30

Autre(s) plan(s):

No plan: 9

Surface: 878m², numérique

Mutation:

Genre(s) de nature: Place-jardin, 686m²

Bâtiment(s): Habitation, No ECA 2176a, 185m²

Habitation, No ECA 2176b, 7m²

Estimation fiscale:

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

- 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 protection des eaux et le Code rural et foncier.
- 1.3. Le superficiaire a l'intention de rénover l'immeuble d'habitation N° ECA 2176 a) et b) et d'aménager 39 chambres pour étudiants. A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la cession du bâtiment précité et l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant une partie de la parcelle n° 4344.

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 la Société coopérative Cité-Derrière, 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 environ 800 m² de la parcelle n° 4344 susdésignée, selon plan et tableau de mutation, établis en date du deux mille sept, par l'ingénieur géomètre officiel , à Lausanne, dont les comparants ont parfaite connaissance, produits à l'appui des présentes.

Article 2 - Cession des bâtiments

La propriété du bâtiment n° 2176 a) et b) d'assurance-incendie est transférée au superficiaire pour la durée de la servitude de superficie.

Ce transfert de propriété est effectué à titre gratuit, compte tenu de l'état du bâtiment et des investissements importants qui seront entrepris par le superficiaire.

Le bâtiment ci-dessus est cédé dans son état actuel, que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne forme aucune réserve, avec tous ses droits, ses parties intégrantes et ses accessoires, libre de tout bail et de tous droits et charges, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement.

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.

Toutefois, le superficiant fait cession au superficiaire qui les accepte, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, des garanties cessibles de tous maîtres d'état qui auraient été susceptibles d'œuvrer à toutes rénovations effectuées dans le bâtiment en question ou dans ses abords, ceci dans la mesure où de telles garanties existent encore quant à la bienfaisance des travaux effectués dans les limites des conditions d'adjudication. Le superficiant communiquera au superficiaire la liste des travaux effectués et le relevé des entreprises adjudicataires avec indication des délais de garantie, au plus tard au moment du règlement du décompte acquéreur-vendeur prévu à l'article 13.

En outre, l'attention du superficiaire est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mille un, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de mise en conformité éventuels sont à la charge du superficiaire.

Enfin, le bâtiment fait l'objet d'une occupation non autorisée. Le superficiant s'engage à faire libérer les lieux à la première réquisition du superficiaire.

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Durée

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

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

Article 5 - Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à maintenir l'immeuble et à le rénover, afin d'y aménager des logements pour étudiants.

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 particulier 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 de la rénovation ou des aménagements devront être approuvés par le superficiant.

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

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

Indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires auxquelles ils sont soumis, les projets de rénovation et d'amélioration du bâtiment seront à chaque fois soumis à l'accord préalable du superficiant.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier, résultant notamment du plan et du règlement d'affectation de la Commune de Lausanne.

Article 6 - Coût de rénovation et impenses d'améliorations

En vue de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un ans dès leur achèvement, le coût réel des travaux de rénovation du bâtiment et de ses parties intégrantes, ainsi que celui des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

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 le superficiaire ou ses locataires 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 rénovation, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 7 - Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant ;
- b) entretenir régulièrement et convenablement le bâtiment précité, ses parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;
- c) respecter les critères de développement durable mentionnés à l'article cinq ;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation de la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article douze ci-après;
- f) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.
- g) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables dix ans au moins, avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;
- h) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- i) 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 ;
- j) maintenir sur le territoire de la Commune de Lausanne son siège juridique ;
- k) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément au chiffre douze ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusion ainsi que toute location du droit de superficie ou d'une part importante dudit droit par le superficiaire ou toute sous-location totale du droit ou d'une part importante par le locataire ;
- l) ne pas constituer sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

Article 8 - Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

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

Article 9 - Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 7, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure, par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé de la construction au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiel exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure au coût de la rénovation du bâtiment et des impenses d'amélioration reconnus par le superficiel au sens des articles 5 et 6 ci-dessus, à l'exclusion de tout objet et aménagement de nature mobilière, et sera diminué :

- de 30 % à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1 ½ % par an, calculée sur le coût avant la déduction de la pénalité.

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

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiel de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 11 ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiel 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 sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit ci-après.

Article 10 - Retour de la construction à l'échéance du droit

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

En contrepartie, le superficiel versera au superficiaire une indemnité calculée de la façon suivante :

- si c'est le superficiel qui renonce à la prolongation du droit, l'indemnité correspondra au coût de rénovation et des impenses d'améliorations reconnu par le superficiel au sens des articles 5 et 6, déduction faite d'un amortissement de vétusté de 1 ½ % l'an ;
- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation du droit, l'indemnité, déterminée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

Article 11 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

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

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

Le superficiel est dûment informé de l'intention du superficiaire de donner un mandat de gestion à une association pour l'exploitation du bâtiment projeté ; dit mandat de gestion n'est pas assimilé à une location, ni à une cession, ni à une quelconque forme de transfert économique. Toutefois, l'obligation du superficiaire d'informer le superficiel subsiste en cas de changement d'exploitant.

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

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

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

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

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

Article 12 - Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur la valeur du terrain fixée à cinq cent soixante mille francs (Fr. 560'000.--) ; la redevance s'élève ainsi à vingt-huit mille francs (Fr. 28'000.--) ; elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers locataires.

Le paiement de la redevance interviendra par semestre à l'avance, les 30 juin et 30 décembre, la première fois pro rata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers locataires.

Un intérêt de retard, de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

La redevance sera indexée 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, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers locataires.

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, soit Fr. 84'000.--, afin de garantir le paiement de la redevance.

Article 13 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé et du bâtiment qui y est édifié a lieu ce jour.

Un décompte acheteur-vendeur, fondé sur les charges et profits périodiques de l'immeuble cédé, sera établi valeur ... par les soins du superficiant et adressé au superficiaire dans les trois mois qui suivent le présent acte, hors la vue du notaire soussigné.

Selon l'usage, le reliquat de ce décompte sera payé par la partie débitrice sitôt le résultat connu.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire. Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement.

Il est rappelé que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

Par conséquent, le terrain reste favorisé ou grevé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Article 14 - Responsabilité du superficiaire

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

Il répond à l'égard de tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

Article 15 - Droit de contrôle

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

Article 16 - Contributions diverses

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

Article 17 - Rapports de voisinage

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

Article 18 - 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 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 19 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles trois (3), huit (8), neuf (9) et dix (10) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 20 - 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 21 - Autres dispositions

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

Article 22 - Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais de géomètre, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront 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 la Société coopérative Cité-Derrière dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois (3), huit (8), neuf (9) et dix (10).
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 signent avec le notaire, séance tenante, à LAUSANNE, le

9. Conclusions

La réhabilitation de l'immeuble situé à l'avenue du Chablais 30 et son affectation à des logements pour étudiants répondent à un besoin réel et à une demande forte dans ce domaine.

En octroyant un droit de superficie et un cautionnement solidaire, la Commune facilite ainsi cette opération, tout en gardant la maîtrise du terrain duquel elle perçoit de surcroît une redevance.

Dès lors, vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2007/52 de la Municipalité, du 4 octobre 2007;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. **d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société coopérative Cité-Derrière un droit distinct et permanent de superficie grevant environ 800 m² de la parcelle n° 4344 sise à l'avenue du Chablais 30, aux conditions figurant dans le préavis n° 2007/52 de la Municipalité, du 4 octobre 2007.**
2. **d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, les emprunts hypothécaires par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du coût de la rénovation, (terrain non compris), admis par l'autorité communale, soit au maximum un montant de 1'100'000.- francs (un million cent mille francs), ceci conformément aux dispositions de l'art. 496 du code des obligations.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre