Fondation de Beaulieu
Modification du droit distinct et permanent de superficie

ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE
(Fonds de placement de l'UBS pour la prévoyance en faveur du personnel)
Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie

Préavis N° 2007/60

Lausanne, le 22 novembre 2007

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de modifier, en le diminuant de surface et en prolongeant sa durée, le droit distinct et permanent de superficie octroyé à la Fondation de Beaulieu et de constituer un nouveau droit distinct et permanent de superficie en faveur de la fondation ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE (Fonds de placement de l'UBS pour la prévoyance en faveur du personnel) à l'emplacement des anciennes écuries au nord des bâtiments constituant l'ensemble de Beaulieu.

2. Un peu d'histoire

C'est en 1919 que s'est constituée la Société coopérative du Comptoir Suisse qui organisa la première foire à Beaulieu en 1920, sur les terrains acquis par la Commune de Lausanne dès 1883. Afin d'assurer l'avenir de la société, la Commune a passé avec cette dernière, le 23 février 1922, une convention aux termes de laquelle la Ville louait au Comptoir, pour une durée de 30 ans dès janvier 1920, les terrains sur lesquels la société avait érigé divers bâtiments.

Dans le but de donner au Comptoir Suisse la possibilité de se développer par la construction de nouvelles halles d'exposition, la Commune s'est engagée, par conventions des 6 octobre 1949 et 26 septembre 1952, ratifiées par le Conseil communal les 18 octobre 1949¹ et 14 octobre 1952², ainsi que par convention complémentaire sous seing privé le 11 novembre 1954³, à constituer un droit distinct et permanent de superficie ; ces conventions se sont concrétisées dans un acte constitutif le 2 mai 1958. Le droit grevait toute la partie ouest de la place de Beaulieu, le jardin et le bâtiment du Presbytère, le terrain dit « Pré Noverraz » situé entre l'avenue du Mont-Blanc, le chemin des Grandes Roches, le quartier de la Violette et la place de Beaulieu, ainsi que les parties Sud et Est de cette place, en bordure des avenues des Bergières et Jomini. L'échéance du droit était fixée au 31 décembre 2048.

Un avenant à cet acte a été voté par le Conseil communal le 7 mai 1985⁴, constituant en un remaniement des surfaces grevées et une épuration des servitudes, sans modification de l'échéance du droit.

Lors de sa séance du 31 mars 1987⁵, votre Conseil a notamment octroyé un nouveau DDP au Comptoir Suisse pour la construction d'un parking sous les jardins de Beaulieu.

¹ BCC 1949, p. 635 à 642

² BCC 1952, p. 702 à 732

³ BCC 1954, p. 1153 à 1155

⁴ BCC 1985, p. 748 à 772

⁵ BCC 1987, tome I, p. 496 à 504

Enfin, au cours de sa séance du 12 mai 1998⁶, le Conseil communal a autorisé le transfert des droits de superficie n° 2204 grevant la parcelle de base n° 2201 et n° 2574 grevant la parcelle de base n° 2202, de la société coopérative du Comptoir Suisse à la Fondation de Beaulieu ; il a également autorisé la Municipalité à signer l'acte relatif aux droits de superficie n° 2204 et n° 2574 dans leur nouvelle teneur. L'acte a été signé le 1^{er} février 2000 et les droits échoient le 31 décembre 2099.

Actuellement, la Fondation de Beaulieu est superficière des parcelles ci-dessus, respectivement de 70'745 m² et 13'435 m².

3. Modification du droit de superficie de la Fondation de Beaulieu et valorisation du front Jomini

Les réflexions menées dans le but d'optimiser et de pérenniser les activités de congrès et d'expositions sur le site de Beaulieu ont conduit les différents acteurs impliqués à revoir l'organisation foncière du site. Dans cette optique, le droit distinct et permanent de superficie (DDP) de la Fondation de Beaulieu en charge des activités de congrès et d'expositions serait modifié, le secteur des halles rurales étant cédé à un opérateur privé pour la réalisation de logements alors que le secteur du front Jomini serait rétrocédé à la Ville de Lausanne.

La Municipalité a également la volonté de valoriser les terrains du front Jomini en les cédant à un investisseur sous la forme d'un DDP. L'investisseur retenu s'engagera à réaliser sur ces terrains des affectations complémentaires aux activités de congrès et d'expositions, principalement un programme hôtelier et de restauration, participant ainsi à la mise en valeur de l'ensemble du site.

La valorisation du front Jomini par la Ville de Lausanne s'intègre dans la stratégie générale de la Fondation de Beaulieu consistant à renforcer et dynamiser les activités de congrès et d'expositions ; la Fondation a entrepris depuis plusieurs années d'importants travaux d'entretien et de rénovation sur les constructions existantes et entend reconstruire à court terme les halles Sud sises le long de l'avenue des Bergières.

La valorisation du front Jomini est prévue en cinq phases :

1. Appel d'offre pour les investisseurs.
2. Concours d'architecture.
3. Procédure d'adoption d'un plan partiel d'affectation (PPA).
4. Réalisation.
5. Mise en service, espérée pour mai 2011.

Un compte d'attente devrait être ouvert et une communication adressée à votre Conseil.

4. Remaniement et groupement de parcelles - Modification du droit distinct et permanent de superficie de la Fondation de Beaulieu

Les opérations prévues au chiffre 3 impliquent :

- un remaniement des parcelles n° 2201, 2163 et 2203 ainsi que la constitution d'une nouvelle parcelle n° 20366 ;
- un groupement des parcelles n° 2201 et 2202, pour ne former qu'une parcelle n° 2201, laquelle sera grevée des droits distincts et permanents de superficie n° 2204 et n° 2574 ;
- une modification du droit distinct et permanent de superficie n° 2204 de la Fondation de Beaulieu ;
- la constitution d'un nouveau droit distinct et permanent de superficie n° 20367 sur la parcelle n° 20366 dans le secteur des halles rurales.

⁶ BCC 1998, tome I, p. 596 à 604

*4.1. Modification du droit distinct et permanent de superficie
de la Fondation de Beaulieu*

Cette modification entraîne une réduction de la surface et implique une refonte du texte du DDP dont les nouvelles conditions sont résumées ainsi :

Nouvelle parcelle : n° 2201

Échéance du droit : 31 décembre 2106

Durée : nonante-neuf 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 la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire, sera réduite de :
 - 30 % à titre de pénalité ;
 - d'une moins-value de vétusté de 1 ¼ % par an.

Retour à l'échéance du droit : l'indemnité sera établie à dire d'experts désignés d'un commun accord. Si la superficiaire renonce à la prolongation du droit, l'indemnité est réduite de 50 %.

Redevance : Fr. 600'000.-- par année ; ce montant pourra être revu dans 5 ans et pourra être ajusté en fonction de la mise en valeur, par la superficiaire, des constructions objet du droit de superficie.

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

*4.2. REMANIEMENT PARCELLAIRE SOIT DIVISION DE BIEN-FONDS,
REUNIONS DE BIEN-FONDS / MODIFICATION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE
SUPERFICIE / MODIFICATION D'UNE SERVITUDE PERSONNELLE*

Par devant **BERTRAND CHENEVARD**, notaire à Lausanne, pour le Canton de Vaud se présentent :

d'une part :

au nom de la COMMUNE DE LAUSANNE, Madame Silvia Zamora, Conseillère municipale, qui agit en vertu :

- d'une procuration ci-annexée datée du2007,
- d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal du2007 dont une copie certifiée conforme est ci-annexée,

ci-après : « le superficiaire ».

et, d'autre part :

au nom de la **FONDATION DE BEAULIEU**, fondation dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par sa présidente Jacqueline Maurer, de et à Lausanne ainsi que son secrétaire, Philippe Sordet, de Bretonnières, à Lutry, lesquels l'engagent valablement par leur signature collective à deux,

ci-après : « le superficiaire ».

I. EXPOSE

Les comparants exposent préalablement ce qui suit :

1.1 COMMUNE DE LAUSANNE est propriétaire des parcelles suivantes ci-après désignées conformément au Registre foncier :

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne

Numéro d'immeuble: 2201

Adresse(s): Palais de Beaulieu
 Quartier de la Violette
 Promenade du Bois-de-Beaulieu
 Avenue des Bergières 8/10
 Avenue Antoine-Henri-Jomini
 Avenue du Mont-Blanc
 Chemin des Grandes-Roches
 Chemin du Presbytère

Autre(s) plan(s): 30

No plan: 27

Surface: 70'745m², numérisé

Genre(s) de nature: Place-jardin, 24'889m²
 Revêtement dur, 513m²

Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 14474, 80m²
 Bâtiment, No ECA 15128, Surface totale 55m² (sur plusieurs immeubles, souterraine)
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424a, 781m²
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424b, Surface totale 992m² (sur plusieurs immeubles, souterraine)
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424c, Surface totale 53m² (souterraine)
 Bâtiment Restaurant et salles de conférences / Bâtiment 40, No ECA 16770, 225m²
 Bâtiment Palais de Beaulieu / Halles 1 à 7a, 38, Congrès, Théâtre, Grand restaurant, No ECA 16771/16772/16773/16774/16776/16777, 16'200m²
 Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, No ECA 16775, 1'551m²
 Bâtiment Halle de dégustation s/entrée Gindroz / Bâtiment 37, No ECA 16778, Surface totale 1'384m² (souterraine)
 Bâtiment Halles d'exposition sud, Restaurants-commerces Le Rond Point / Bâtiments 25 à 36, No ECA 16779/16780, 8'624m²
 Bâtiment Pavillon entrée / Bâtiment 24, No ECA 16781, 897m²

Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782a, 12'073m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782b, 49m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782c, 30m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782d, 8m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782e, 6m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782f, Surface totale 73m2 (souterraine)
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782g, Surface totale 26m2 (souterraine)
 Bâtiment Halle exposition bétail / Bâtiment 23, No ECA 16783, 4'791m2
 Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747a, 14m2
 Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747b, 14m2

Estimation fiscale:
 Observation(s):

Fr. 35'373'000.00, 2005, 07.06.2006

Mentions

Aucune

Servitudes

11.03.1896 232912 D Plantations, clôtures :, hauteur des plantations, ID.2001/000341
 13.12.1912 235034 C Plantations, clôtures :, dérogation à la distance légale des arbres, ID.2004/005266
 13.12.1912 235035 C Passage, à pied, ID.2004/005267
 29.05.1958 290282.I C DDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/000625
 29.10.2007 2007/5416/0 C Usage, sous-station électrique, fav. Transports publics de la Région Lausannoise S.A.

Charges foncières / Gages immobiliers

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
 09.02.2000 00/00605 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005189

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 2202
 Adresse(s): Palais de Beaulieu
 Avenue des Bergières
 No plan: 27
 Surface: 13'435m2, numérisé
 Genre(s) de nature: Place-jardin, 13'435m2
 Bâtiment(s): Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424b, Surface totale 992m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine)
 Bâtiment Parking de Beaulieu / Bâtiment 42, No ECA 16895, Surface totale 4'521m2 (souterraine)
 Estimation fiscale: Fr. 1'344'000.00, 2005, 07.06.2006

Mentions

Aucune

Servitudes

11.03.1896 232912 D Plantations, clôtures :, hauteur des plantations, ID.2001/000341
 17.07.1987 463237 C DDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/000636

Charges foncières

Aucune

Annotations

17.07.1987 463238 (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie,
ID.2004/005038

Gages immobiliers

Aucun

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
Numéro d'immeuble: 2203
Adresse(s): Quartier de la Violette
Chemin des Grandes-Roches
No plan: 30
Surface: 666m2, numérisé
Genre(s) de nature: Place-jardin, 666m2
Estimation fiscale:

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

29.05.1958 290281, Division de bien-fonds

Mentions

Aucune

Gages immobiliers / Servitudes / Charges foncières Annotations

Aucune

(Profit des cases libres, voir droits
de gages immobiliers)**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 132 Lausanne
Numéro d'immeuble: 2163
Adresse(s): Avenue du Mont-Blanc
Promenade du Bois-de-Beaulieu
No plan: 30
Surface: 3'862m2, numérisé
Genre(s) de nature: Place-jardin, 3'847m2
Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 3691, 15m2
Estimation fiscale:

Mentions

05.07.1963 322825 Protection des monuments et des sites, ID.2004/005036

Servitudes

29.05.1958 290293.I C Voisinage :, vues droites, ID.2004/005260
29.05.1958 290294.I C Constructions :, empiètement d'avant-toit, ID.2004/005261

Charges foncières / Gages immobiliers / Annotations

Aucune

(Profit des cases libres, voir droits de gages
immobiliers)

Nota : certaines restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant de plans de zone, de règlements d'alignement, de la loi sur les routes ou autres dispositions sur la police des constructions ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

1.2. FONDATION DE BEAULIEU est titulaire des droits distincts et permanent de droit de superficie suivants, ci-après désignés conformément au Registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 2204
 DDP: 29.05.1958 290282.I D DDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/000625
 A la charge de Lausanne/2201

Adresse(s): Palais de Beaulieu
 Quartier de la Violette
 Promenade du Bois-de-Beaulieu
 Avenue des Bergières 8/10
 Avenue Antoine-Henri-Jomini
 Avenue du Mont-Blanc
 Chemin des Grandes-Roches
 Chemin du Presbytère

Autre(s) plan(s): 30
 No plan: 27
 Surface: 70'745m2, numérisé
 Genre(s) de nature: Place-jardin, 24'889m2
 Revêtement dur, 513m2

Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 14474, 80m2
 Bâtiment, No ECA 15128, Surface totale 55m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine)
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424a, 781m2
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424b, Surface totale 992m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine)
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424c, Surface totale 53m2 (souterraine)
 Bâtiment Restaurant et salles de conférences / Bâtiment 40, No ECA 16770, 225m2
 Bâtiment Palais de Beaulieu / Halles 1 à 7a, 38, Congrès, Théâtre, Grand restaurant, No ECA 16771/16772/16773/16774/16776/16777, 16'200m2
 Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, No ECA 16775, 1'551m2
 Bâtiment Halle de dégustation s/entrée Gindroz / Bâtiment 37, No ECA 16778, Surface totale 1'384m2 (souterraine)
 Bâtiment Halles d'exposition sud, Restaurants-commerces Le Rond Point / Bâtiments 25 à 36, No ECA 16779/16780, 8'624m2
 Bâtiment Pavillon entrée / Bâtiment 24, No ECA 16781, 897m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782a, 12'073m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782b, 49m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782c, 30m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782d, 8m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782e, 6m2
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782f, Surface totale 73m2 (souterraine)
 Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782g, Surface totale 26m2 (souterraine)
 Bâtiment Halle exposition béton / Bâtiment 23, No ECA 16783, 4'791m2
 Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747a, 14m2
 Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747b, 14m2

Estimation fiscale: Fr. 73'870'000.00, 2000

Propriété

Propriété individuelle

Fondation Fondation de Beaulieu, Lausanne

09.02.2000 00/00605, Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

- 13.12.1912 235034 C Plantations, clôtures :, dérogation à la distance légale des arbres, ID.2004/005266
 13.12.1912 235035 C Passage, à pied, ID.2004/005267
 29.05.1958 290284.I C Exploitation :, restriction au droit d'utilisation, ID.2004/005243
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290285.I C Plantations, clôtures :, maintien d'arbres, ID.2004/005245
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290288.I C Canalisation(s), quelconques, ID.2004/005246
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290289.I C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005254
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290291.I C Passage, à pied, ID.2004/005256
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290292.I C Usage, de WC public, ID.2004/005259
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290293.I D Voisinage :, vues droites, ID.2004/005260
 29.05.1958 290294.I D Constructions :, empiètement d'avant-toit, ID.2004/005261
 08.11.1966 338999 C Passage, à pied, ID.2004/005262
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 08.11.1966 338999 C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005263
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 08.11.1966 338999 C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005264
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 27.02.1973 370639 C Superficie, ID.2004/005268
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 27.02.1973 370639 C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005280
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières / Gages immobiliers

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

- 09.02.2000 00/00605 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005189

Etat descriptif de l'immeuble

- Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 2574
 DDP: 17.07.1987 463237 D DDP Superficie au 31.12.2009, ID.2005/000636
 A la charge de Lausanne/2202
 Adresse(s): Palais de Beaulieu
 Avenue des Bergières
 No plan: 27
 Surface: 13'435m2, numérisé
 Genre(s) de nature: Place-jardin, 13'435m2

Bâtiment(s): Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424b, Surface totale 992 m2
(sur plusieurs immeubles, souterraine)
Bâtiment Parking de Beaulieu / Bâtiment 42, No ECA 16895, Surface totale
4'521m2 (souterraine)
Estimation fiscale: Fr. 19'673'000.00, 2000

Propriété

Propriété individuelle

Fondation Fondation de Beaulieu, Lausanne

09.02.2000 00/00605, Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

08.07.1991 499243 C Usage, d'abri de protection civile, ID.2004/005241
En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières / Gages immobiliers

Aucun

Annotations

17.07.1987 463238 (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie,
ID.2004/005038

Nota : certaines restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant de plans de zone, de règlements d'alignement, de la loi sur les routes ou autres dispositions sur la police des constructions ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

1.3. Les comparants se réfèrent aux plans à l'échelle du 1/1000 intitulés :

- « PLAN CADASTRAL-Mutation DIVISION DE BIEN-FONDS ET REUNION », document dûment ratifié en date du 29 octobre 2007 par Monsieur Yves Deillon, chef du service du cadastre de la ville de Lausanne, au nom de la Municipalité de Lausanne (en vertu d'une délégation de compétence), ainsi qu'au tableau de mutation y relatif;
- « PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP » ainsi qu'au tableau de mutation y relatif ;

documents établis par le géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne et datés du 25 juillet 2007, dont les comparants, représentés comme il est dit, ont pris connaissance par le notaire soussigné, documents qu'ils ont approuvés et signés ce jour pour être déposés au Registre foncier avec la copie du présent acte.

1.4. En outre, les comparants se réfèrent au plan à l'échelle du 1/1000 intitulé « MODIFICATION DE LA SERVITUDE 338'999 (ID 2004/005262) Passage à pied et à vélo », daté du 19 octobre 2007 établi par le géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne, dont ils ont pris connaissance par le notaire soussigné, qu'ils ont approuvés et signés pour être déposé au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

1.5. Fondés sur ces documents, les comparants déclarent procéder :

- dans une première phase, à la division de la parcelle 2201 sustranscrite, à la réunion de parties de bien-fonds, respectivement de parcelles, à l'épuration des droits et charges des parties de biens-fonds et des parcelles concernées;

- dans une deuxième phase, à la modification du droit distinct et permanent de superficie numéro (2204) de Lausanne ;
- dans une troisième phase, à la modification de la servitude personnelle numéro 338'999 (ID.2004/005262) intitulée « Passage, à pied ».

1.6. La représentante de la Commune de Lausanne déclare que Monsieur le Préfet du District de Lausanne a été informé de la modification du droit distinct et permanent objet des présentes.

1.7. Il est préalablement rappelé ce qui suit :

- 1.7.1 Par acte du premier février 2000 inscrit sous numéro 6139.- des minutes du notaire Bertrand Chenevard, à Lausanne et inscrit au Registre foncier le 9 février 2000, le superficiant a octroyé à la superficiaire un droit distinct et permanent de superficie constituant la parcelle numéro (2204) de Lausanne et grevant la parcelle numéro 2201 de Lausanne. L'échéance de ce droit est fixée au 31 décembre 2099 et sa surface est de 70'745 mètres carrés.
- 1.7.2 Egalement par acte du premier février 2000 sous numéro 6139.- des minutes du notaire Bertrand Chenevard, à Lausanne et inscrit au Registre foncier le 9 février 2000, le superficiant a octroyé un second droit de superficie à la superficiaire ayant pour objet un parking souterrain grevant la parcelle numéro 2202 de Lausanne; ce droit constitue la parcelle numéro (2574) de Lausanne et échoit également le 31 décembre 2099. Sa surface est de 13'435 mètres carrés.
- 1.7.3 Dans le cadre d'une nouvelle orientation de ses activités, la superficiaire a décidé de renoncer à l'usage des halles rurales sises au nord-est de la parcelle numéro (2204) de Lausanne, ceci dès le 30 octobre 2006, permettant ainsi au superficiant d'accorder un nouveau droit de superficie à un tiers pour la démolition de ces halles et la construction de logements. Les bâtiments construits sur ces surfaces seront cédés gratuitement, en l'état au jour du transfert, au superficiant qui libère la superficiaire de toutes charges liées à leur démolition. Toutefois, tous frais de décontamination liés à d'éventuelles pollutions qui auraient été causées par la superficiaire dans ces bâtiments et aux alentours resteront exclusivement à la charge de cette dernière. La renonciation de l'usage des halles rurales par la superficiaire entraîne un remaniement des parcelles par le superficiant, soit les numéros 1 et 2 du plan de mutation établi par Monsieur Yves Deillon, ingénieur géomètre officiel, le 25 juillet 2007 mentionné sous point 1.2 ci-dessus.
- 1.7.4 Le superficiant reprend également la surface sise au sud des halles rurales, soit les numéros 4 et 5 du plan susmentionné, cette surface ne présentant plus d'intérêt pour la superficiaire.
- 1.7.5 Désireux de mettre en valeur la partie est de la parcelle numéro 2201 (front Jomini) en partenariat avec la superficiaire, le superficiant reprend lesdites surfaces selon le plan de mutation de la nouvelle délimitation du droit distinct et permanent numéro (2204) de Lausanne établi par M. Yves Deillon, ingénieur géomètre officiel et daté du 25 juillet 2007 mentionné sous point 1.2 ci-dessus. Les bâtiments construits sur ces surfaces sont cédés gratuitement au superficiant qui en assurera la démolition en coordination avec la superficiaire, conformément à la convention annexée au présent acte et qui en fait partie intégrante.
- 1.7.6 La surface ainsi soustraite de celle du droit de superficie numéro (2204) de Lausanne est de 16'037 mètres carrés, la surface dudit droit passant à 54'708 mètres carrés.
- 1.7.7 Le superficiant étudie actuellement, par le biais d'un plan partiel d'affectation, une mise en valeur du front Jomini, en partenariat avec la superficiaire ; de plus, la superficiaire envisage également de valoriser à terme les bâtiments dont elle est propriétaire et qui font l'objet du droit de superficie numéro (2204) dans ses nouvelles limites.
- 1.7.8 Au vu des opérations ci-dessus et des projets de valorisation de ses bâtiments par la superficiaire, les parties conviennent de procéder à un remaniement des parcelles et de modifier le droit de superficie numéro (2204).

- 1.7.9 Les parties conviennent également de procéder à une adaptation de la redevance qui sera perçue, compte tenu de ce qui précède. Il est néanmoins précisé que le montant de la redevance, fixé à CHF 600'000.— (six-cent mille francs) par année, pourra être revu en fonction des projets de la superficiaire.
- 1.7.10 Le droit de superficie numéro (2574) de Lausanne n'est pas concerné et il subsiste sans changement aux conditions fixées dans l'acte du premier février 2000 du notaire Bertrand Chenevard ; toutefois, la parcelle de base numéro 2202 de Lausanne sustranscrite sera réunie à la parcelle numéro 2201 sustranscrite de Lausanne qui constituera la nouvelle parcelle de base des droits de superficie numéros (2204) de Lausanne et (2574) de Lausanne.
- 1.7.11 Les immeubles susdésignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

II. CONVENTION

A. DIVISION ET REUNIONS DE BIENS-FONDS

1. Division

Fondée sur ces documents, COMMUNE DE LAUSANNE déclare procéder à la division de la parcelle 2201 et à la réunion de bien-fonds, respectivement de parties de bien-fonds et constituer les trois parcelles ci-après désignées:

Première parcelle constituée

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
Numéro d'immeuble: 20'366
Adresse(s): Chemin des Grandes-Roches,
Quartier des Violettes
No plan: 30
Surface: 9'151m², numérisé
Genre(s) de nature: Jardin, 3'831m² (vient de p. 2201, No ad hoc 2 du plan)
Jardin, 666m² (vient de p. 2203, No ad hoc 3 du plan)
Bâtiment(s): Bâtiment agricole N° ECA 16783, surface totale 4'791m² (s/plusieurs immeubles),
4574m² (vient de p. 2201, No ad hoc 1 du plan)
Bâtiment industriel, N° ECA 14474, 80m²
Estimation fiscale: En révision

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Deuxième parcelle constituée

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
Numéro d'immeuble: 2163
Adresse(s): Avenue du Mont-Blanc
Promenade du Bois-de-Beaulieu

No plan: 30
 Surface: 5'757m2, numérisé
 Genre(s) de nature: Jardin, 3'847m2
 Jardin, 1'678m2 (No hoc 5 du plan vient de p. 2201)
 Bâtiment(s): Bâtiment, N° ECA 3691, 15 m2
 Bâtiment agricole, N° ECA 16783 surface totale 4791 m2 (s/plusieurs immeubles),
 217 m2 (No hoc 4 du plan vient de p. 2201)
 Estimation fiscale: En révision

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

Troisième parcelle constituée

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 2201
 Adresse(s): Avenue des Bergières 6, 8, 10 et 14
 Avenue Antoine-Henri-Jomini
 Avenue du Mont-Blanc
 Chemin des Grandes-Roches
 Promenade du Bois-de-Beaulieu
 Chemin du Presbytère
 No plan: 27
 Surface: 73'800m2, numérisé
 Genre(s) de nature: Jardin, 19'379m2 (No ad hoc 6 du plan)
 Jardin, 13'435m2 (No ad hoc 7 du plan vient de la p.2202)
 Jardin, 897m2 (No ad hoc 8 du plan)
 Route, chemin, 513m2
 Bâtiment(s): Bâtiment industriel N° ECA 13004c
 Surface de 1384 m2 (souterraine)
 Bâtiment industriel N° ECA 15128
 Surface totale de 55 m2 (souterraine)
 Bâtiment public N° ECA 16424a, 781 m2
 Surface totale de 992 m2 (souterraine)
 Bâtiment public N° ECA 16424b (vient de la p. 2202)
 Surface totale de 992 m2 (souterraine)
 Bâtiment public N° ECA 16424c
 Surface totale de 53 m2 (souterraine)
 Bâtiment avec affectation mixte N° ECA 16770, 225m2
 Bâtiment commercial N° ECA 16771, 16'200m2
 Bâtiment N° ECA 16'775, 1551m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16779, 8'624m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782a, 12'074m2
 Bâtiment N° ECA 16782b, 49m2
 Bâtiment N° ECA 16782c, 30m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782d, 8m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782e, 6m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782f Surface totale de 73 m2 (souterraine)
 Bâtiment industriel N° ECA 16782g Surface totale de 26 m2 (souterraine)
 Bâtiment commercial N° ECA 16895 Surface totale de 4'521 m2 (souterraine)
 (vient de la p.2202)
 Bâtiment N° ECA 17747a, 14 m2
 Bâtiment N° ECA 17747b, 14 m2

Estimation fiscale: En révision

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

2. Epuration des droits et charges (compte tenu du chapitre ci-après :

« MODIFICATION DES CONDITIONS DU DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE NUMERO (2204) DE LAUSANNE »

SERVITUDES

11.03.1896 232912 D Plantations, clôtures :, hauteur des plantations, ID.2001/000341

Cette servitude est active sur les parcelles 2201 et 2202 avant division et réunion. Elle est à reporter, sans modification, comme servitude active sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

13.12.1912 235034 C Plantations, clôtures :, dérogation à la distance légale des arbres, ID.2004/005266

Cette servitude est passive sur la parcelle 2201 avant division et réunions ainsi que sur le droit distinct et permanent (2204) avant modification. Elle est à reporter, sans modification, comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunion et sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous selon nouvelle assiette du « PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP » mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède.

13.12.1912 235035 C Passage, à pied, ID.2004/005267

Cette servitude est passive sur la parcelle 2201 avant division et réunions ainsi que sur le droit distinct et permanent (2204) avant modification. Elle est à reporter, sans modification, comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions et sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous selon nouvelle assiette du « PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP » mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède.

29.05.1958 290282.I C DDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/000625

Cette servitude est passive sur parcelle 2201 avant division et réunions. Elle est à reporter, suite à sa modification sous lettre B. ci-dessous, comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions, selon nouvelle assiette du « PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP » mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède.

29.05.1958 290284.I C Exploitation :, restriction au droit d'utilisation, ID.2004/005243

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle est à reporter comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du « PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP » mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède.

29.05.1958 290285.I C Plantations, clôtures :, maintien d'arbres, ID.2004/005245

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle est à reporter comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du « PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP » mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède.

29.05.1958 290288.I C Canalisation(s), quelconques, ID.2004/005246

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle est à reporter sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

29.05.1958 290289.I C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005254

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle est à reporter sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

29.05.1958 290291.I C Passage, à pied, ID.2004/005256

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle est à reporter sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

29.05.1958 290292.I C Usage, de WC public, ID.2004/005259

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle est radiée du nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, et doit être reportée sans modification comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

29.05.1958 290293.I D Voisinage :, vues droites, ID.2004/005260

Cette servitude est active sur la parcelle (2204) avant modification et passive sur la parcelle 2163 avant division et réunion. Elle doit être radiée en raison de la nouvelle assiette du droit distinct et permanent (2204) ensuite de sa modification sous lettre B ci-dessous, selon «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède.

29.05.1958 290294.I D Constructions :, empiètement d'avant-toit, ID.2004/005261

Cette servitude est active sur la parcelle (2204) avant modification et passive sur la parcelle 2163 avant division et réunion. Elle doit être radiée en raison de la nouvelle assiette du droit distinct et permanent (2204) ensuite de sa modification sous lettre B ci-dessous, selon «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède.

08.11.1966 338999 C Passage, à pied, ID.2004/005262

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle doit être reportée sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelles 2201 après division et réunions.

08.11.1966 338999 C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005263

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle doit être reportée sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

08.11.1966 338999 C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005264

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle doit être reportée sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

27.02.1973 370639 C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005280

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle doit être reportée sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

27.02.1973 370639 C Superficie, ID.2004/005268

Cette servitude est passive sur la parcelle (2204) avant modification. Elle doit être reportée sans modification, comme servitude passive sur le nouveau droit distinct et permanent (2204) après modification sous lettre B ci-dessous, selon nouvelle assiette du «PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé qui précède, ainsi que comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

17.07.1987 463237 C DDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/000636

Cette servitude passive sur la parcelle 2202 avant division et réunion, doit être reportée sans modification, comme servitude passive sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

ANNOTATIONS

09.02.2000 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie,
00/00605 ID.2004/005189

Cette annotation grevant la parcelle 2201 avant division et réunion, doit être reportée sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

17.07.1987 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie,
463238 ID.2004/005038

Cette annotation grevant la parcelle 2202 avant division et réunion, doit être reportée sur la nouvelle parcelle 2201 après division et réunions.

MENTION

05.07.1963 322825 Protection des monuments et des sites, ID.2004/005036

Cette mention affecte la parcelle 2163 avant division et réunion et doit être reportée comme mention sur la nouvelle parcelle 2163 après division et réunions.

3. Etat descriptif des nouvelles parcelles

Première parcelle constituée

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
Numéro d'immeuble: 20'366
Adresse(s): Chemin des Grandes-Roches,
Quartier des Violettes
No plan: 30
Surface: 9'151m2, numérisé
Genre(s) de nature: Jardin, 3'831m2 (vient de p. 2201, No ad hoc 2 du plan)
Jardin, 666m2 (vient de p. 2203, No ad hoc 3 du plan)
Bâtiment(s): Bâtiment agricole N° ECA 16783, surface totale 4'791m2 (s/plusieurs immeubles),
4574m2 (vient de p. 2201, No ad hoc 1 du plan)
Bâtiment industriel, N° ECA 14474, 80m2
Estimation fiscale: En révision

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes /Charges foncières / Gages immobiliers / Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

29.10.2007 2007/5416/0 C Usage, sous-station électrique, fav. Transports publics de la Région
Lausannoise S.A.

Deuxième parcelle constituée

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
Numéro d'immeuble: 2163
Adresse(s): Avenue du Mont-Blanc
Promenade du Bois-de-Beaulieu
No plan: 30
Surface: 5'757m2, numérisé
Genre(s) de nature: Jardin, 3'847m2
Jardin, 1'678m2 (No hoc 5 du plan vient de p. 2201)
Bâtiment(s): Bâtiment, N° ECA 3691, 15 m2
Bâtiment agricole, N° ECA 16783 surface totale 4791 m2 (s/plusieurs immeubles),
217 m2 (No hoc 4 du plan vient de p. 2201)
Estimation fiscale: En révision

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

05.07.1963 322825 Protection des monuments et des sites, ID.2004/005036

Servitudes /Charges foncières / Gages immobiliers / Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Aucune

Troisième parcelle constituée

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 2201
 Adresse(s): Avenue des Bergières 6, 8, 10 et 14
 Avenue Antoine-Henri-Jomini
 Avenue du Mont-Blanc
 Chemin des Grandes-Roches
 Promenade du Bois-de-Beaulieu
 Chemin du Presbytère
 No plan: 27
 Surface: 73'800m2, numérisé
 Genre(s) de nature: Jardin, 19'379m2 (No ad hoc 6 du plan)
 Jardin, 13'435m2 (No ad hoc 7 du plan vient de la p.2202)
 Jardin, 897m2 (No ad hoc 8 du plan)
 Route, chemin, 513m2
 Bâtiment(s): Bâtiment industriel N° ECA 13004c
 Surface de 1384 m2 (souterraine)
 Bâtiment industriel N° ECA 15128
 Surface totale de 55 m2 (souterraine)
 Bâtiment public N° ECA 16424a, 781 m2
 Surface totale de 992 m2 (souterraine)
 Bâtiment public N° ECA 16424b (vient de la p. 2202)
 Surface totale de 992 m2 (souterraine)
 Bâtiment public N° ECA 16424c
 Surface totale de 53 m2 (souterraine)
 Bâtiment avec affectation mixte N° ECA 16770, 225m2
 Bâtiment commercial N° ECA 16771, 16'200m2
 Bâtiment N° ECA 16'775, 1551m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16779, 8'624m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782a, 12'074m²
 Bâtiment N° ECA 16782b, 49m2
 Bâtiment N° ECA 16782c, 30m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782d, 8m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782e, 6m2
 Bâtiment industriel N° ECA 16782f Surface totale de 73 m2 (souterraine)
 Bâtiment industriel N° ECA 16782g Surface totale de 26 m2 (souterraine)
 Bâtiment commercial N° ECA 16895 Surface totale de 4'521 m2 (souterraine)
 (vient de la p.2202)
 Bâtiment N° ECA 17747a, 14 m2
 Bâtiment N° ECA 17747b, 14 m2
 Estimation fiscale: En révision

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

- 11.03.1896 232912 D Plantations, clôtures :, hauteur des plantations, ID.2001/000341
 13.12.1912 235034 CPlantations, clôtures :, dérogation à la distance légale des arbres, ID.2004/005266
 13.12.1912 235035 CPassage, à pied, ID.2004/005267
 29.05.1958 290288.I CCanalisation(s), quelconques, ID.2004/005246
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290289.I CPassage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005254
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290291.I CPassage, à pied, ID.2004/005256
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290292.I CUsage, de WC public, ID.2004/005259
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 08.11.1966 338999 CPassage, à pied, ID.2004/005262
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 08.11.1966 338999 CPassage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005263
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 08.11.1966 338999 CPassage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005264
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 27.02.1973 370639 CSuperficie, ID.2004/005268
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 27.02.1973 370639 CPassage, à pied et pour tous véhicules, ID.2004/005280
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
 29.05.1958 290282.I CDDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/000625
 17.07.1987 463237 CDDP Superficie au 31.12.2099, ID.2005/000636

Charges foncières / Gages immobiliers

Aucun

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

- 17.07.1987 463238 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005038
 09.02.2000 00/00605 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.2004/005189

B. MODIFICATION DES CONDITIONS DU DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE NUMERO (2204) DE LAUSANNE

Les conditions du droit distinct et permanent de superficie immatriculé sous numéro (2204) du Registre foncier grevant la parcelle numéro 2201 de Lausanne, sont annulées et remplacées par les conditions ci-après :

1. Constitution d'une servitude de superficie

La servitude de superficie (2204) de Lausanne grève désormais partiellement la parcelle numéro 2201 après remaniement parcellaire opéré sous lettre A qui précède selon emprise figurant sur le plan « PLAN CADASTRAL-Mutation MODIFICATION DE DDP» ainsi qu'au tableau de mutation y relatif mentionnés sous chiffre 1.2 de l'exposé qui précède.

2. Immatriculation au Registre foncier

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

3. Durée

Le droit de superficie viendra à échéance le 31 décembre 2106.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiariaire 4 ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Le silence de la superficiariaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, la superficiariaire 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, le superficiant pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la redevance.

4. Constructions autorisées

Conformément aux articles 675 et 779 du Code civil suisse, la servitude de droit de superficie confère à son bénéficiaire le droit de maintenir, sur le terrain grevé, les constructions existantes.

Au surplus, le superficiant pourra autoriser la construction ou l'aménagement de bâtiments ou d'autres ouvrages dans les limites de l'assiette du droit de superficie.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiariaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans des constructions ou des aménagements devront être approuvés par le superficiant.

5. Coût des constructions et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la superficiariaire à l'article 8, la valeur des bâtiments actuels s'élève à ..., valeur acceptée par les parties à la date du

En ce qui concerne des constructions ou des impenses futures autorisées par le superficiant, la superficiariaire fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration.

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

6. Obligations de la superficiariaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sans l'accord du superficiant ;
- b) en cas de constructions futures ou d'impenses d'améliorations, respecter les critères de construction mentionnés à l'article 4, troisième alinéa.

c) entretenir les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; toutefois, l'entretien des jardins est pris en charge par la Commune de Lausanne ;

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix 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, ainsi que favoriser elle-même ou par l'intermédiaire d'un tiers une activité économique dans les constructions objet du présent droit de superficie ;

k) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément au chiffre quatorze 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 de l'exploitation totale ou d'une part importante par le superficiaire ou toute sous-location totale ou dans 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.

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

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

8. Retour anticipé d'une ou des constructions en cas de violation de ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, le superficiaire 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 superficiaire exerce ce droit, il devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise de la ou des constructions et de ses ou de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire à l'article 5, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- de 30 pour cent à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1 ¼ pour cent par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 14 ci-après.

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 19 ci-après.

9. Retour des constructions à l'échéance du droit

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

En contrepartie, une indemnité sera due à la superficiaire ; elle sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est le superficiant qui renonce à la prolongation du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;

- si c'est la superficiaire qui renonce à la prolongation du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

A défaut d'entente sur la désignation du ou des experts, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq.

10. Redevance

Le montant de la redevance est fixé à six cent mille francs (CHF 600'000.--) par année.

Ce montant sera revu dans 5 ans et pourra être ajusté en fonction des projets de mise en valeur, par la superficiaire, des constructions objet du présent droit de superficie.

La redevance sera indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation ou à tout autre indice officiel appelé à lui succéder, la base étant le mois de la signature du présent acte, la première fois en juillet 2012.

La redevance est payable d'avance, les premier janvier et premier juillet de chaque année, la première fois *pro rata temporis*.

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

11. Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain a déjà eu lieu, selon les dispositions des droits de superficie antérieurement octroyés.

Le terrain grevé a été mis à disposition en son état actuel au moment de la signature des contrats primitifs.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article 197 du Code des obligations, le superficiel n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol. De plus, le superficiel n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire.

12. Responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du présent droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article 684 du Code civil suisse.

13. Servitudes

Il est rappelé que le terrain ainsi que le droit de superficie demeurent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain, ainsi que le droit de superficie, restent grevés ou favorisés des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier dont le superficiel et la superficiaire ont connaissance.

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage ; les rapports de voisinage entre le superficiel et la superficiaire seront réglés par conventions.

14. Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible.

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire; il 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 le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 19 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

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

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

15. Propriétés par étages

Le superficiel autorise d'ores et déjà la superficiaire à constituer des propriétés par étages dans ses constructions.

Chaque constitution de lot de propriété par étages est soumise aux dispositions de l'article 14 ci-dessus.

16. Droit de contrôle

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

17. Publicité

• Le superficiel conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il 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.

18. Contributions diverses

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

19. Clause d'arbitrage et for

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

Le for est à Lausanne.

20. Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 7, 8 et 9 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

21. Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficte 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

22. Lex Friedrich / Koller

Le notaire soussigné atteste que la majorité des membres du Conseil de fondation du superficiaire est suisse et domicilié en Suisse, que le cercle des bénéficiaires est indéterminé et que le patrimoine de la fondation est soumis à la surveillance officielle et irrévocablement affecté au but de la fondation.

En conséquence, la modification objet des présentes n'est pas soumise au régime de l'autorisation puisque la fondation n'est pas dominée par des personnes domiciliées à l'étranger au sens de ces dispositions légales.

Au surplus, la fondation comparante, représentée comme il est dit, déclare ne pas agir à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger.

23. Autres dispositions

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

C. MODIFICATION D'UNE SERVITUDE PERSONNELLE

08.11.1966 338999

C Passage, à pied, ID.2004/005262

Les comparants, représentés comme il est dit, se réfèrent au plan intitulé « MODIFICATION DE LA SERVITUDE 338'999 (ID 2004/005262) Passage à pied et à vélo » daté du 19 octobre 2007 mentionné sous point 1.4 de l'exposé qui précède et déclarent modifier l'assiette de cette servitude comme suit :

- extension d'assiette figurée en jaune sur le plan susmentionné ;
- autorisation de la circulation de vélos figurée par un trait bleu.

Il est en outre tenu compte, suite à l'épuration des servitudes sous lettre A qui précède, du report de cette servitude sur la parcelle de base 2201 de Lausanne comme fonds servant.

L'assiette de cette servitude est désormais le suivant :

Bénéficiaire: COMMUNE DE LAUSANNE

Fonds servants : Parcelles 2201, (2204) et 2163 de Lausanne

Exercice : L'assiette de cette servitude qui a pour but de relier l'Avenue du Mont-Blanc au chemin du Presbytère, est déterminée par le tracé figuré en jaune et orange sur le plan spécial.

L'exercice de cette servitude sera suspendu sur les tronçons compris dans le périmètre utilisé par le Comptoir Suisse pour sa foire annuelle pendant la durée de celle-ci et au maximum pendant 15 jours avant et dix jours après la durée de la foire. En cas de nécessité, il pourra l'être également dans d'autres circonstances moyennant accord préalable de la Municipalité de Lausanne.

La circulation de vélos est autorisée sur le tracé figuré par un trait bleu.

III. FRAIS

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, frais de géomètres et les frais de bornage, les frais de notaire, les émoluments du Registre foncier, sous réserve d'une exonération, respectivement d'une remise octroyée par le département des finances ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions existantes ou futures sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévues par les lois en la matière.

Le superficiaire est exonéré du droit de mutation en vertu d'une exonération fiscale accordée par le Département des finances en application de l'article 3 lettre c) de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations.

Réquisitions pour le Registre foncier :

1. Remaniement parcellaire, soit divisions et réunions de bien-fonds
2. Epuration des droits et charges (report respectivement libération)
3. Modification des conditions du droit distinct et permanent de superficie numéro (2204).
4. Annotation : clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour.
5. Modification d'une servitude personnelle numéro ID.2004/005262.

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent avec l'Officier public, à Lausanne, le

**5. Nouveau droit de superficie en faveur de la fondation ANLAGESTIFTUNG DER UBS
FÜR PERSONALVORSORGE (Fonds de placement de l'UBS
pour la prévoyance en faveur du personnel)**

5.1. Le projet

ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE (Fonds de placement de l'UBS pour la prévoyance en faveur du personnel) a l'intention de construire, sur la parcelle anciennement occupée par les halles rurales de Beaulieu un bâtiment de 26 logements, 4 bâtiments de 12 logements et 4 bâtiments de 11 logements, avec 106 places de parc souterraines, un abri PC, une sous-station électrique et un emplacement pour conteneurs. 38 logements seront réalisés selon le concept « Bonacasa », permettant d'offrir aux personnes seniors vivant de manière indépendante un habitat adapté à leurs besoins.

Il y a lieu de relever que 54 % environ des appartements seront constitués de 3 ½ pièces, 28 % environ de 4 ½ pièces, 14 % environ de 2 ½ pièces, le solde de 5 ½ pièces.

Outre que les espaces extérieurs seront entièrement végétalisés (75 % de la surface de la parcelle environ), le nombre de places de parc ne représente que le 55 % des places qu'autorise le règlement, ceci afin de favoriser l'incitation à la mobilité par les transports publics ; les arbres d'essence majeure seront conservés en périphérie et de nouveaux arbres seront plantés.

5.2. Le droit de superficie

Le projet ci-dessus sera réalisé par la fondation ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE (Fonds de placement de l'UBS pour la prévoyance en faveur du personnel), dont le siège est à Zürich.

Les principales conditions de l'acte de DDP sont les suivantes :

Durée : nonante-neuf 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 la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant sera réduite de :

- 30 % à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1/4 % par an.

Retour à l'échéance du droit :

l'indemnité est établie à dire d'experts désignés d'un commun accord. Si la superficiaire renonce à la prolongation du droit, l'indemnité est réduite de 50 %.

Redevance :

la redevance sera perçue en une seule fois, pour un montant de Fr. 9'107'000.--. Ce chiffre correspond à l'actualisation des redevances payées par semestre d'avance, d'un montant annuel de Fr. 442'500.-- au taux de 5 % pendant 99 ans.

Pour des raisons de planning, l'acte constitutif du droit distinct et permanent de superficie a été conclu sous la forme conditionnelle. En d'autres termes, l'acte ne peut être validé et déposé au Registre foncier qu'en cas de la réalisation des deux conditions cumulatives suivantes :

- autorisation du Conseil communal de modifier le droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation de Beaulieu et qui grève la parcelle n° 2201 ;
- autorisation du Conseil communal de constituer le présent droit distinct et permanent de superficie en faveur de ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE (Fonds de placement de l'UBS pour la prévoyance en faveur du personnel).

Nous reproduisons ci-après le texte de cet acte :

5.3. CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET TRANSFERT IMMOBILIER CONDITIONNELLE

PAR DEVANT IOANNA COVERIS, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de Vaud, -----
comparaissent : -----

d'une part : -----

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par sa Conseillère municipale, Madame Silvia Zamora, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du seize août deux mille sept, signée et produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), et qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du vint et un août deux mille sept, -----

ci-après nommée "le superficiant " ; -----

d'autre part : -----

au nom de la fondation "ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE" (numéro de registre fédéral CH-270.7.000.032-6), dont le siège est à Zürich, -----

Angelo Credenza, originaire de Romanshorn (Turgovie), domicilié à Bottmingen et Patric Caillat, originaire de Féchy (Vaud), domicilié à Reinach, en vertu d'une procuration datée du vingt-deux octobre deux mille sept, légalisée et produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2)-----
 ci-après nommée "le superficiaire". -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

Les comparants exposent ce qui suit :-----

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire des parcelles 2201 et 2203 de la Commune de Lausanne, désignées ci-après : -----

Etat descriptif de l'immeuble-----

Commune: 132 Lausanne -----
 Numéro d'immeuble: **2201** -----
 Adresse(s): Palais de Beaulieu -----
 Quartier de la Violette -----
 Promenade du Bois-de-Beaulieu -----
 Avenue des Bergières 8/10 -----
 Avenue Antoine-Henri-Jomini -----
 Avenue du Mont-Blanc -----
 Chemin des Grandes-Roches -----
 Chemin du Presbytère-----
 Autre(s) plan(s): 30 -----
 No plan: 27 -----
 Surface: 70'745m2, numérisé-----
 Mutation: -----
 Genre(s) de nature: Place-jardin, 24'889m2 -----
 Revêtement dur, 513m2 -----
 Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 14474, 80m2 -----
 Bâtiment, No ECA 15128, Surface totale 55m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine) -----
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424a, 781m2 -----
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424b, Surface totale 992m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine) -----
 Bâtiment Bâtiment polyvalent / Halle 8, No ECA 16424c, Surface totale 53m2 (souterraine) -----
 Bâtiment Restaurant et salles de conférences / Bâtiment 40, No ECA 16770, 225m2 -----
 Bâtiment Palais de Beaulieu / Halles 1 à 7a, 38, Congrès, Théâtre, Grand restaurant, No ECA 16771/16772/16773/16774/16776/ 16777, 16'200m2 -----

	Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, No ECA 16775, 1'551m2 -----
	Bâtiment Halle de dégustation s/entrée Gindroz / Bâtiment 37, No ECA 16778, Surface totale 1'384m2 (souterraine) -----
	Bâtiment Halles d'exposition sud, Restaurants-commerces Le Rond Point / Bâtiments 25 à 36, No ECA 16779/16780, 8'624m2 -----
	Bâtiment Pavillon entrée / Bâtiment 24, No ECA 16781, 897m2 -----
	Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782a, 12'073m2 -----
	Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782b, 49m2 -----
	Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782c, 30m2 -----
	Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782d, 8m2 ---
	Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782e, 6m2 ---
	Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782f, Surface totale 73m2 (souterraine) -----
	Bâtiment Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, No ECA 16782g, Surface totale 26m2 (souterraine) -----
	Bâtiment Halle exposition bétail / Bâtiment 23, No ECA 16783, 4'791m2 -----
	Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747a, 14m2 -----
	Bâtiment Couvert pour stand agricole, No ECA 17747b, 14m2 -----
Feuillet de dépendance:	-----
Mention mens. officielle:	-----
Estimation fiscale:	Fr. 35'373'000.00, 2005, 07.06.2006-----
Observation(s):	-----
Propriété	-----
Propriété individuelle	-----
Lausanne la Commune, Lausanne 29.05.1958 290281, Division de bien-fonds	-----
Mentions	-----
Aucune	-----
Servitudes	-----
11.03.1896 232912	D Plantations, clôtures :, hauteur des plantations, ID.2001/000341 -----
13.12.1912 235034	C Plantations, clôtures :, dérogation à la distance légale des arbres, -----
ID.2004/005266	-----
13.12.1912 235035	C Passage, à pied, ID.2004/005267 -----
29.05.1958 290282.I	C DDP Superficie au 31.12.2009, ID.2005/000625 -----
	En faveur de: Lausanne/2204 -----

Charges foncières

Aucune

Annotations

09.02.2000 00/00605

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) -----
Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie,
ID.2004/005189 -----**Exercices des droits**(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre
foncier)-----**Gages immobiliers**

Aucun

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne -----

Numéro d'immeuble: **2203** -----

Adresse(s): Quartier de la Violette -----

Chemin des Grandes-Roches -----

Autre(s) plan(s): -----

No plan: 30 -----

Surface: 666m2, numérisé -----

Mutation: -----

Genre(s) de nature: Place-jardin, 666m2 -----

Bâtiment(s): -----

Feuillet de dépendance: -----

Mention mens. officielle: -----

Estimation fiscale: -----

Observation(s): -----

Propriété

Propriété individuelle -----

Lausanne la Commune, Lausanne 29.05.1958 290281, Division de bien-fonds -----

Mentions

Aucune -----

Servitudes

Aucune -----

Charges foncières

Aucune -----

Annotations

Aucune -----

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) -----

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)-----

Gages immobiliers -----

Aucun -----

La parcelle 2201 de la Commune de Lausanne doit faire l'objet d'un remaniement de droit de superficie distinct et permanent, modifiant le droit de superficie de la Fondation de Beaulieu, par une division de bien-fonds de la parcelle 2201 de la Commune de Lausanne susdésignée, afin de créer par réunion à la parcelle 2203 de la Commune de Lausanne, la nouvelle parcelle 20366 de la Commune de Lausanne, dont la désignation sera la suivante, et selon projet de plan et de tableau de mutation, établis en date du vingt-cinq juillet deux mille sept, par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants ont parfaite connaissance, produits à l'appui des présentes (pièces 3 et 4) :-----

Etat descriptif de l'immeuble -----

Commune : 132 Lausanne -----

Numéro d'immeuble : **20366** -----

Adresse : Quartier de la Violette -----

Chemin des Grandes-Roches -----

Autre(s) plan(s) : -----

No plan : 30 -----

Surface : 9'151m², numérisé -----

Mutation : -----

Genre(s) de nature : Jardin, 4'497m³ -----

Bâtiment(s) : Bâtiment agricole, No ECA 16783, surface totale 4791m² -----

(s/ plusieurs immeubles), 4'574 m² -----

Bâtiment industriel, No ECA 14474, 80 m² -----

Feuillet de dépendance : -----

Mention mens. officielle : -----

Estimation fiscale : en rév. -----

Observation : -----

Propriété -----

Propriété individuelle -----

Lausanne la Commune, Lausanne -----

Mentions -----

Aucune -----

L'état des droits et charges de la parcelle 20366 de la Commune de Lausanne résultera de son épuration dans l'acte de division et réunion de biens-fonds précité, après modification du droit de superficie de la Fondation de Beaulieu, et dont l'état descriptif sera confirmé par une réquisition complémentaire déposée au Registre foncier avec la réalisation des conditions réservées citées au point dix ci-après, sachant qu'aucun gage immobilier ne grèvera cette parcelle au jour de son transfert. -----

1.2. Demeurent néanmoins réservées certaines restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant notamment des dispositions sur le droit des constructions, des routes et d'autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire neuf immeubles destinés au logement, ainsi qu'un garage-parking, conformément à la publication parue dans la Feuille des Avis Officiels du vingt-six janvier deux mille sept. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de la parcelle 20366 de la Commune de Lausanne, d'une surface de neuf mille cent cinquante et un mètres carrés (9'151 m²), sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : -----

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

Article 1 - Constitution de servitude de superficie -----

Le superficiant constitue en faveur de la fondation "Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge", qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grèvera la parcelle 20366 de la Commune de Lausanne susdésignée, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le vingt-cinq juillet deux mille sept, par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable chiffre un point trois (1.3). -----

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de Lausanne -----

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de Lausanne, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 3 – Durée -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée venant à échéance le trente et un décembre deux mille cent six. -----

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 4 - Constructions autorisées -----

Le permis de construire P-132-8-3-2007 ME78025 a été délivré suite à la décision municipale du vingt et un juin deux mille sept. La nature des travaux concerne la démolition du bâtiment ECA 13006, la construction d'un bâtiment de vingt-six logements, de quatre bâtiments de douze logements et de quatre bâtiments de onze logements, d'un garage parking souterrain de cent six places de parc, d'un abri de protection civil, d'une sous-station électrique et d'un emplacement pour conteneurs. -----

Tous les frais liés à la démolition du bâtiment ECA 13006 seront exclusivement à charge du superficiaire, y compris ceux liés au tri, recyclage, désamiantage, évacuation et mise en décharge des matériaux. -----

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

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

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

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

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

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

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (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 et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 6 - Obligations du superficiaire

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

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

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

c) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;

e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises;

f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat;

g) signer les baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie;

h) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article dix-sept (17) 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, du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie;

i) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;

j) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

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

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article six (6), le superficiant pourra, après vains avertissements et mises en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée : -----

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; -----

- d'une moins-value de vétusté de un et un quart pour cent (1¼ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire. En cas de résiliation anticipée du présent droit, il sera tenu compte de la part de redevance payée d'avance pour la durée restante dudit droit. -----

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article dix-sept (17) ci-après. -----

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-deux (22) ci-après. -----

Article 9 – Redevance unique, clause pénale et hypothèque légale -----

9.1. Parties conviennent de payer une redevance unique, soit un montant arrêté par le superficiaire à : -----

----- NEUF MILLIONS CENT SEPT MILLE FRANCS -----

----- (CHF 9'107'000.--) -----

En cas de résiliation anticipée du présent droit, il sera tenu compte de la part de redevance payée d'avance pour la durée restante dudit droit. -----

Ce montant de neuf millions cent sept mille francs (CHF 9'107'000.--) sera versé sur le compte de la Commune de Lausanne, numéro 272.02.00, auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, dans un délai de vingt jours dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers locataires. -----

Dès la réception des travaux, le superficiaire s'engage, par l'intermédiaire de "Losinger Construction SA", à déposer dans les plus brefs délais la demande de permis d'habiter à la Commune de Lausanne. -----

9.2. En cas de non-paiement de la redevance précitée dans le délai imparti et après mise en demeure de dix jours, le droit de superficie distinct et permanent serait purement et simplement annulé, et les immeubles retourneraient, sans indemnité, au superficiaire. -----

9.3. Pour garantir au superficiaire qu'aucun gage immobilier ne sera constitué sur le bien-fonds objet des présentes jusqu'au paiement de l'intégralité de la redevance, le superficiaire autorise le superficiaire à inscrire, à ses frais, sur la parcelle objet des présentes, une hypothèque légale du montant de neuf millions cent sept mille francs (CHF 9'107'000.--). Cette hypothèque légale sera radiée contre paiement de l'intégralité de la redevance. -----

Article 10 - Conditions réservées et caducité-----

En relation avec l'exposé préalable un point un (1.1), la validité du présent acte et son inscription au Registre foncier sont conditionnées : -----

1. d'une part à l'autorisation du Conseil communal de modifier le droit de superficie distinct et permanent de la Fondation de Beaulieu, qui grève la parcelle 2201 de la Commune de Lausanne;-----
2. et d'autre part, à l'autorisation du Conseil communal de constituer le présent droit de superficie distinct et permanent en faveur de la fondation "Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge".----

Ces deux conditions sont cumulatives. -----

Si l'une ou l'autre des décisions réservées ci-dessus ne devaient pas être obtenues, le présent acte deviendrait caduc et les parties seraient déliées de leurs engagements, sans aucune prétention quelconque de part ou d'autre, les frais des présentes étant assumés par "Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge". -----

Article 11 – Dépôt tardif et mandat-----

Parties mandatent le notaire Joanna Coveris aux fins de déposer le présent acte au Registre foncier par une réquisition complémentaire désignant notamment la parcelle 20366 de la Commune de Lausanne avec son état des droits et charges, et ce, en dehors du délai légal, mais au plus tard dans les quatorze jours suivant la réalisation des deux conditions réservées ci-dessus. -----

Article 12 - Entrée en possession -----

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour du dépôt de l'acte au Registre foncier, la parcelle 20366 de la Commune de Lausanne étant constituée et cadastrée au Registre foncier. ----

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état physique actuel, bien connu du superficiaire. -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiaire n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

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

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, étant entendu que la Commune de Lausanne s'assurera lors de la création de la parcelle 20366 que l'état des droits et charges de cette parcelle permette la réalisation de la construction projetée, objet du permis de construire délivré, mentionné sous l'article quatre (4) du présent

acte. Il est toutefois précisé qu'une servitude personnelle d'usage de sous-station électrique en faveur de la société anonyme « Transports publics de la Région Lausannoise S.A. », à Renens, sera inscrite pour régulariser la construction existante qui est intégrée au projet susmentionné. -----

Article 13 – Sites contaminés -----

Le superficiaire déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni de la zone où il se situe, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud, conformément à un document, de ce jour, dont une copie est produite à l'appui des présentes (pièce 5). -----

Les risques inhérents à la contamination du sol et autres frais d'analyse, surveillance, évacuation de déchets et assainissement en rapport avec la contamination du sol et/ou du bâtiment sont réglés dans le contrat d'entreprise, conclu avec "Losinger Construction SA", à l'entière décharge du superficiaire. -----

Article 14 - Servitudes à constituer -----

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage. -----

Le superficiaire autorisera le superficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par le superficiaire, qui en reste seul propriétaire à l'entière décharge du superficiaire. -----

De plus, parties constitueront ci-après une servitude personnelle de "Passage public à pied" en faveur de la Commune de Lausanne. -----

Article 15 - Responsabilité du superficiaire -----

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiaire en sa qualité de propriétaire du terrain grevé - étant entendu que la Commune de Lausanne prendra les dispositions nécessaires lors de la création de la parcelle 20366, selon les dispositions de l'article douze (12), alinéa cinq (5) - ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse. -----

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

Article 16 - Retour des constructions à l'échéance du droit -----

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

En contrepartie, le superficiel versera au superficiaire une indemnité, calculée comme il suit : -----

- si c'est le superficiel qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur; -----

- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %). -----

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque étant la suivante : « valeur basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, établissant le coût final de manière contradictoire avec le superficiaire ». -----

Article 17 - Cession, transmission ou transfert économique du droit -----

Le droit de superficie est cessible ou transmissible. -----

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie 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 superficiel 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 superficiel n'autorise pas la cession, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-deux (22) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

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

Article 18 - Droit de contrôle -----

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

Article 19 - Publicité

Le superficiel conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il 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 20 - Contributions diverses -----

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

Article 21 - Rapports de voisinage -----

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for -----

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

Le for est à Lausanne. -----

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

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et seize (3, 7, 8 et 16) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

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

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les 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 25 - Autres dispositions -----

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

Article 26 – Frais -----

Les frais du présent acte, de la réquisition complémentaire selon mandat conféré au notaire soussigné, des opérations préliminaires et accessoires de la constitution de l'hypothèque légale, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par le superficiaire pour la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière. -----

Les frais de géomètre et de bornage relatifs au fractionnement sont à la charge du superficiant, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière. -----

Article 27 - Lex Friedrich/Koller -----

Les parties contractantes ont été rendues attentives aux dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger et sur l'ordonnance qui s'y réfère. Le notaire soussigné constate que le superficiaire est soumis à la loi fédérale du vingt-cinq juin mil neuf cent huitante-deux sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). -----

Article 28 - Approbation du conseil de fondation -----

Selon les statuts de la fondation « ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE » du douze octobre mil neuf cent nonante-neuf et son règlement d'application révisé le trois octobre deux mille deux, ainsi qu'une décision prise par circulation du vingt et un mai deux mille sept de la Commission Immobilière de ladite fondation, dont une copie conforme est réunie en un seul document, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 6), la fondation est autorisée à constituer le présent droit de superficie aux conditions des présentes.

III. CONSTITUTION DE SERVITUDE PERSONNELLE -----

Les comparants requièrent de Madame le Conservateur du Registre foncier de Lausanne l'inscription de la servitude personnelle ci-après : -----

--- PASSAGE A PIED ----

Bénéficiaire : la Commune de Lausanne. -----

Fonds servant : la future parcelle (20367) de la Commune de Lausanne, droit de superficie constitué ci-dessus. -----

Assiette : -----

Le passage est défini par deux points sans fixation de cheminement spécifique. -----

Exercice : -----

Cette servitude s'exerce entre les points A et B sans fixation de cheminement spécifique, soit par les cheminements à créer sur le fonds servant, selon plan établi par l'ingénieur géomètre breveté Jean-Paul Ferrini, à Lausanne, en date du trente mars deux mille sept, produit au Registre foncier à l'appui des présentes (pièce 7). -----

Pour des raisons de sécurité, des mesures de police pourront en tout temps être décidées et mises en oeuvre d'entente entre le propriétaire du fonds servant et la bénéficiaire. -----

Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuels sont à la charge du fonds servant. -----

Cette servitude est constituée à titre gratuit et pour une durée indéterminée. -----

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne : -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur de "Anlagestiftung des UBS für Personalvorsorge", à Allschwil, échéant le trente et un décembre deux mille cent six. -----
2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent. -----
3. Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de neuf millions cent sept mille francs (CHF 9'107'000.--). -----

4. Annotations : clauses spéciales relatives au droit de retour des constructions (articles sept, huit et seize du présent acte). -----
5. Servitude personnelle : Passage à pied en faveur de la Commune de Lausanne. -----
6. Dépôt tardif. -----
DONT ACTE, -----
lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le vingt-six octobre deux mille sept. -----

6. Conclusions

Par les opérations décrites ci-dessus, la Municipalité entend, de concert avec la Fondation de Beaulieu, renforcer et optimiser les activités de congrès et d'expositions sur le site de Beaulieu et permettre à la Fondation de se développer et de mettre en valeur ses constructions. En outre, la valorisation du front Jomini s'inscrit dans une stratégie visant précisément à renforcer et dynamiser les activités de congrès et d'expositions.

Enfin, la diminution du droit de superficie de la Fondation de Beaulieu permettra la construction de neuf bâtiments représentant 118 logements, dans le droit fil du projet « 3000 logements ».

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2007/60 de la Municipalité, du 22 novembre 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. de modifier le droit distinct et permanent de superficie de la Fondation de Beaulieu, qui grève la parcelle n° 2201 sise entre l'avenue des Bergières, l'avenue Jomini, l'avenue du Mont-Blanc, le chemin des Grandes-Roches, le quartier de la Violette et le chemin du Presbytère, conformément au projet d'acte figurant dans le préavis n° 2007/60 de la Municipalité, du 22 novembre 2007 ;**
- 2. d'autoriser la Municipalité à constituer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de ANLAGESTIFTUNG DER UBS FÜR PERSONALVORSORGE (Fonds de placement de l'UBS pour la prévoyance du personnel) grevant la parcelle n° 20366 sise à l'adresse quartier de la Violette/chemin des Grandes-Roches, aux conditions de l'acte conditionnel figurant dans le préavis n° 2007/60 de la Municipalité, du 22 novembre 2007.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre