

Immeuble de l'avenue de la Harpe 47 à Lausanne

Radiation partielle de la servitude de restriction de bâtir no 356'104 en faveur de la parcelle n° 5406 propriété de la Ville de Lausanne

Préavis N° 2008/32

Lausanne, le 30 juillet 2008

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de procéder à la levée partielle de la servitude de restriction de bâtir n° 356'104 qui frappe les parcelles n° 5407, n° 5408 et n° 5410 en faveur des parcelles n° 5406, n° 5407 et n° 5415.

Fonds dominants

Parcelles	Adresses	Propriétaires
5406	Avenue de la Harpe 47 et 47B Rue du Lac 2 à 10B	Commune de Lausanne
5415	Rue du Lac 11	PPE 5415-1 à 5415-7

Fonds dominant et servant

5407	Rue du Liseron 11	PPE 8860 à 8873
------	-------------------	-----------------

Fonds servants

Parcelles	Adresses	Propriétaires
5408	Rue du Liseron 9, rue du Lac 3	PPE 12227 et 12228
5410	Rue du Liseron 7, rue du Lac 5	Propriété commune Communauté héréditaire Gaudard Christine (Homberger), Homberger Georges

Cette servitude limite la hauteur des bâtiments à la cote 400 au faite et empêche leur surélévation comme le permettrait le plan général d'affectation du 26 juin 2006 actuellement en vigueur.

2. Considération

L'immeuble n° 5406 est propriété de la Ville de Lausanne depuis le 01.10.2001, date à laquelle il a été acquis des « Retraites populaires ». Cette servitude de limitation de hauteur permet à l'immeuble propriété de la ville de Lausanne d'avoir une échappée sur le Nord depuis les combles du bâtiment. La demande de la levée de cette servitude a été transmise par le représentant du fonds n° 5408, l'architecte Jean-François Godat, qui projette une surélévation de son bâtiment. Les intérêts de la parcelle n° 5407 sont défendus par Bernard Nicod S.A. qui a également un projet de surélévation du bâtiment. Vu la configuration des bâtiments, dont les étages supérieurs sont construits en retrait, la levée de la servitude ne serait nécessaire que pour une partie de la surface des parcelles.

En droit

Une servitude a un coût pour autant qu'elle ait encore une utilité. Si elle perd son utilité, le fonds grevé pourrait demander sa radiation par voie judiciaire sans indemnité (art. 736 al. 1 CC). Il en va de même si l'utilité est totalement disproportionnée avec la charge imposée, mais éventuellement avec indemnité (art. 736 al. 2 CC). Dans le cadre d'une expropriation ou une radiation judiciaire, une servitude qui conserve une utilité totale ou partielle a une valeur par comparaison des valeurs de l'objet dominant avec et sans la servitude (art. 736 al. 2 Note 5^{ème} paragraphe CC annoté et ATF 102 IB 173 p. 177).

En faits

Pour le fonds dominant :

La levée de la servitude a pour conséquence une perte de vue sur quelques toits de la ville de Lausanne depuis les combles du bâtiment sis sur la parcelle n° 5406 propriété de la Ville de Lausanne. Une surélévation des bâtiments limiterait également le dégagement sur le ciel depuis le bâtiment sis sur la parcelle n° 5406.

Pour les fonds servant :

Les avantages retirés par les fonds servants consistent en l'accroissement des surfaces de plancher habitable des bâtiments concernés.

3. Valeur de la servitude

Dans le cas qui nous préoccupe, la radiation partielle de la servitude revient à offrir aux parcelles grevées un accroissement de leur valeur en relation avec l'augmentation du potentiel constructible. Cette valeur peut être calculée de la manière suivante :

Calcul de l'indemnité

Potentiel constructible supplémentaire maximum : 1'602,9 m³
(sur bâtiment existant et selon PGA)

Coût de construction	:	Fr. 600.--/m ³	Fr. 961'740.--
Frais annexes	:	10%	<u>Fr. 96'174.--</u>
Total coût construction	:		Fr. 1'057'914.--
Part du terrain	:	29 %	Fr. 306'795.-- (méthode Fierz)

Le montant négocié correspond à l'accroissement de valeur du terrain offert par abandon *partiel* de la servitude. L'abandon partiel se justifie par la situation actuelle – construction uniquement sur les bâtiments existants - et évite que les immeubles grevés ne soient un jour démolis et reconstruits au maximum du potentiel possible en créant ainsi un obstacle visuel massif et préjudiciable pour les fonds dominants.

Le volume maximum possible tenant compte de la situation actuelle des immeubles a été calculé par le service d'urbanisme en fonction de la réglementation du PGA. Le coût de construction a été fixé de manière raisonnable en prenant comme référence les prix valables pour une construction de qualité «standard». Cette surélévation est cohérente avec les objectifs de la Ville en tant qu'autorité publique, à savoir une densification de l'habitat ainsi qu'un éventuel accroissement des contributions fiscales résultant de l'arrivée de nouveaux contribuables.

Le mode de répartition de l'indemnité à verser par les fonds servants aux fonds dominants a été déterminé après consultation des représentant des parcelles n° 5407 et n° 5415. Le volume ECA des bâtiments concernés a ainsi été retenu comme clef de répartition. Il en est résulté la répartition suivante :

Parcelle n° 5406	Fr. 224'752.--	Ville de Lausanne
Parcelle n° 5407	Fr. 31'969.--	Bernard Nicod S.A.
Parcelle n° 5415	Fr. 50'074.-- Fr. 306'975.--	PPE par Fidexaudit S.A.

4. Position des fonds dominants et servants

Ces montants ont été acceptés pour les parcelles grevées par Bernard Nicod S.A. pour la parcelle n° 5407 et par Jean-Francis Godat pour les parcelles n° 5408 et n° 5410. Ces montants ont également été acceptés pour les parcelles bénéficiaires, par Fidexaudit SA. en tant que représentant de la propriété par étage de la parcelle n° 5415.

5. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2008/32 de la Municipalité, du 30 juillet 2008;

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

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

décide :

d'autoriser la Municipalité à signer la réquisition de levée partielle de la servitude de restriction de bâtir n° 356'104 en faveur de la parcelle n° 5406 propriété de la Ville de Lausanne et à charge des immeubles n° 5407 et n° 5408 contre le versement d'une indemnité de Fr. 224'752.--.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre