

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 4220

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4220
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH174575138306
Surface	101'990 m ² , numérique
Mutation	27.08.2014 007-2014/4211/0 Modification du plan 29.10.2015 007-2015/6473/0 Modification No ECA 13.04.2016 007-2016/1766/0 Modification du plan 06.07.2018 007-2018/3661/0 Cadastration (démolition) 07.01.2019 007-2019/28/0 Changement de nature 21.01.2020 007-2020/314/0 Cadastration (démolition) 16.11.2021 007-2021/8249/0 Cadastration 15.03.2022 007-2022/1551/0 Rectification surface 03.03.2023 007-2023/1191/0 MPD
Autre(s) plan(s):	2,4,5,11
No plan:	110
Désignation de la situation	Chemin du Bois-de-Vaux 36/40 Route de Chavannes 27c/27d/27e/41/53/55/57/59/65 Vidy
Couverture du sol	Bâtiment(s), 7101 m ² Accès, place privée, 3'993 m ² Champ, pré, pâturage, 28'541 m ² Jardin, 53'248 m ² Route, chemin, 9'005 m ² Trottoir, place piétonnière, 102 m ²
Bâtiments/Constructions	Garage, N° d'assurance: 3441, 18 m ² Habitation, N° d'assurance: 9845, 90 m ² Habitation, N° d'assurance: 9847, 99 m ² Habitation, N° d'assurance: 10260, 148 m ² Habitation, N° d'assurance: 10437, 79 m ² Habitation, N° d'assurance: 10737, 82 m ² Habitation, N° d'assurance: 10968a, 90 m ² Garage, N° d'assurance: 10968b, 35 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 10968c, 419 m ² Garage, N° d'assurance: 11666, 21 m ² Habitation, N° d'assurance: 12729, 168 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 15500, 101 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 16846, 58 m ² Bâtiment commercial, N° d'assurance: 17175, 2469 m ² Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 17285, 2265 m ² Bâtiment, N° d'assurance: B198, 6 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 3442, 15 m ² Bâtiment, N° d'assurance: B200, 25 m ² Bâtiment, N° d'assurance: B201, 38 m ² Habitation, N° d'assurance:

	19456a, 230 m² Habitation, N° d'assurance: 19456b, 208 m² Habitation, N° d'assurance: 19456c, 230 m² Habitation, N° d'assurance: 19456d, 207 m²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	10'189'000.00	2015 (03.11.2016)
Propriété		
Propriété individuelle		
Lausanne la Commune, Lausanne, Direction des Travaux, serv. Cadaastre, Rue du Port-Franc 18 - case postale 5354, 1002 Lausanne		
Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)		
03.11.1950 007-241864	# Précarité de construction ID.007-2002/002860 EREID: CH57270000000150778886	
18.02.2019 007-2019/1057/0	Expropriation ID.007-2019/000755 EREID: CH57270000000209749586	
Servitudes		
16.11.1895 007-343640	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2006/001767 EREID: CH57270000000152797485 à charge de B-F Lausanne 5586/4228	
13.09.1933 007-343642	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2006/001768 EREID: CH57270000000152797586 en faveur de B-F Lausanne 5586/4224	
07.05.1951 007-343653	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2002/003045 EREID: CH57270000000148983992 en faveur de B-F Lausanne 5586/4237 en faveur de DDP Lausanne 5586/20768	
06.06.1968 007-346244	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2006/001771 EREID: CH57270000000152797788 à charge de B-F Lausanne 5586/4237	
11.05.1978 007-394994	(C) Canalisations(s) Gazoduc, jusqu'au 20.10.2059 ID.007-2006/001772 EREID: CH57270000000152797889 en faveur de Gaznat S.A. Sté pour l'Approvisionnement et le Transport du Gaz Naturel en Suisse Romande, Lausanne	
01.10.1980 007-2014/2393/1	(C) Canalisations(s) électrique ID.007-2014/002851 EREID: CH57270000000159648689 en faveur de SIE SA, Crissier (IDE: CHE-106.840.789)	25.05.2018 007-2018/2589/0 Modification d'intitulé 26.04.2023 007-2023/2596/0 Modification d'intitulé
19.10.1988 007-476640	(C) Canalisations(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2003/007138 EREID: CH57270000000151071570 en faveur de B-F Lausanne 5586/4062 en faveur de B-F Lausanne 5586/4221 en faveur de B-F Lausanne 5586/4227 en faveur de B-F Lausanne 5586/4276 en faveur de B-F Lausanne 5586/4288 en faveur de B-F Lausanne 5586/5059	
12.09.1990 007-493857	(D) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations ID.007-2006/001773 EREID: CH57270000000152797990 à charge de B-F Lausanne 5586/4227	
12.09.1990 007-493858	(C) Usage Restrictions d'usage ID.007-2006/001777 EREID: CH57270000000152798082 en faveur de B-F Lausanne 5586/4227	
11.10.1990 007-494307	(C) Canalisations(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2006/001199 EREID: CH57270000000152844882 en faveur de B-F Lausanne 5586/4230	
31.08.1993 007-511894	(C) DDP Superficie, jusqu'au 31.08.2043 ID.007-2002/003043	

06.03.1996 007-528640	EREID: CH57270000000148983891 en faveur de DDP Lausanne 5586/17620 Primé par servitude ID.007-2006/001778 Passage, C 06.03.1996 007-528640 (C) Passage à pied, pour petits véhicules d'entretien et canalisations ID.007-2006/001778 EREID: CH57270000000152798183 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
07.01.1999 007-548376	(C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.007- 2006/001779 EREID: CH57270000000152816477 en faveur de B-F Lausanne 5586/4236
21.12.2011 007-2011/6878/0	(C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2012/000450 EREID: CH57270000000154536983 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
12.04.2012 007-2012/1820/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2012/002374 EREID: CH57270000000157322272 en faveur de B-F Lausanne 5586/4242
12.04.2012 007-2012/1820/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2012/002375 EREID: CH57270000000159462077 en faveur de B-F Lausanne 5586/4242
26.06.2014 007-2014/3123/0	(C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007- 2014/002580 EREID: CH57270000000159420980 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
15.12.2015 007-2015/7519/0	(C) Usage de jardin ID.007-2016/000186 EREID: CH57270000000160900268 en faveur de B-F Lausanne 5586/4237
18.12.2015 007-2015/7613/0	(C) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 18.12.2045 ID.007-2016/000287 EREID: CH57270000000160756984 en faveur de DDP Lausanne 5586/20768
16.06.2017 007-2017/3285/0	(C) Canalisation(s) d'eau et bornes hydrantes ID.007- 2017/001519 EREID: CH57270000000198920887 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
18.05.2018 007-2018/2504/0	(C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2018/001432 EREID: CH57270000000205348476 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
06.07.2022 007-2022/5012/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires, d'eaux usées et chambres ID.007-2022/003387 EREID: CH57270000000236885183 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
06.07.2022 007-2022/5012/0	(C) Canalisation(s) d'eau potable ID.007-2022/003388 EREID: CH57270000000236885284 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
06.07.2022 007-2022/5012/0	(C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007- 2022/003389 EREID: CH57270000000236885486 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
06.07.2022 007-2022/5012/0	(C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2022/003390 EREID: CH57270000000236885587 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
06.07.2022 007-2022/5012/0	(C) Canalisation(s) pour le télé-réseau ID.007- 2022/003391 EREID: CH57270000000236885789 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
06.07.2022 007-2022/5012/0	(C) Canalisation(s) de gaz ID.007-2022/003392 EREID: CH57270000000236885890 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, # Précarité de Selon pièces annexées.

construction, ID.007-
2002/002860

DDP, Superficie jusqu'au
31.08.2043, ID.007-

1. CONSTITUTION DE SERVITUDE DE SUPERFICIE

Afin que les constructions, propriété du superficiaire, ne soient pas incorporées au terrain, le superficiaire

décide de constituer en sa faveur une servitude de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève la parcelle numéro 4220 pour une surface de 5255 m² (cinq mille deux cent cinquante-cinq mètres carrés) sur le plan cadastral.

Les constructions autorisées sur cette servitude sont limitées en hauteur et en profondeur aux cotes indiquées sur les plans faisant l'objet de l'autorisation municipale du 16 juillet 1993.

2. IMMATRICULATION AU REGISTRE FONCIER

Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier comme droit distinct et permanent sous parcelle 17620 de Lausanne, conformément aux articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse.

3. DUREE

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès le trente et un août mil neuf cent nonante-trois.

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

4. CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Le superficiaire s'engage à édifier, sur le terrain grevé, un bâtiment abritant un bowling, une buvette, des vestiaires et d'autres locaux annexes ainsi qu'un groupe de quarante studios.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans des constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant.

Les travaux devront commencer dans un délai d'un an dès la date de délivrance du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer.

A défaut, le superficiant pourra demander le retour anticipé du terrain objet du présent droit, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

Il ne pourra être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse du superficiant.

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

5. COÛT DE CONSTRUCTION ET DES IMPENSES

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier 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 autorisées par le superficiant.

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

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

6. OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

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

- a) ne pas changer l'affectation des constructions objet du droit sans l'accord du superficiant ;
- b) entretenir convenablement les constructions et ses parties intégrantes ;
- c) ne pas interrompre durablement l'exploitation des locaux, cas de force majeure réservés ;
- d) établir et maintenir, sur le territoire de la commune de Lausanne, son siège social ;
- e) soumettre à l'approbation préalable de la Commune de Lausanne toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale, de reprise de biens, de fusions, de cessions d'actions ainsi que toute location de l'exploitation totale ou d'une part importante par le superficiaire ou toute sous-location totale ou d'une part importante par le locataire ;
- f) ne pas constituer sur son propre droit, sous peine de nullité, un droit de superficie secondaire.

7. RETOUR ANTICIPE DES CONSTRUCTIONS POUR CAUSE D'INTERÊT PUBLIC

Le superficiant aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public entrée en force.

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

8. RETOUR ANTICIPE DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE VIOLATION DES OBLIGATIONS PAR LE SUPERFICIAIRE

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent droit, notamment de celles stipulées sous chiffres six, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé des constructions moyennant un délai d'avertissement d'un an.

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article seize ci-après. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué :

- de trente pour cent de cette somme,
- de la moins-value de vétusté, fixée à trois pour cent l'an.

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 superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article dix ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite ou est en concordat, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, en versant à la masse en faillite ou concordataire les indemnités prévues par le présent article.

9. RETOUR DES CONSTRUCTIONS EN CAS D'EXTINCTION DU DROIT A L'ECHEANCE

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiaire deviendra propriétaire des constructions érigées sur l'immeuble grevé, à moins qu'il ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les frais de démolition et de remise en état des lieux seront alors à la charge du superficiaire. Le superficiaire s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude de superficie.

Si le superficiaire désire reprendre et utiliser les constructions érigées par le superficiaire, il lui versera une indemnité équitable, tenant compte de l'ancienneté des ouvrages, de leur état d'entretien et de leur obsolescence.

Cette valeur sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article seize ci-après ; elle ne sera cependant pas supérieure au coût des constructions, augmenté des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire, déduction faite d'un amortissement de vétusté de trois pour cent par an.

10. CESSIBILITE OU TRANSFERT DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie est cessible et transmissible. La location ou la sous-location de l'entier des constructions est assimilée à une cession.

Le superficiaire devra être informé, par pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique projetés par le superficiaire, et pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si les nouveaux bénéficiaires ne sont pas solvables ;
- b) s'ils poursuivent une activité contraire aux moeurs ou à l'ordre public ;
- c) s'ils ne souscrivent pas à toutes les obligations prévues dans le présent droit ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

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

Les actes de cession ou de transfert économique du droit de superficie seront soumis au superficiaire avant que les contractants ne le signent.

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

11. REDEVANCE

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire paiera au superficiaire, une redevance calculée à raison de cinq pour cent de la valeur du terrain fixée à Fr. 2'364'750.- (deux millions trois cent soixante-quatre mille sept cent cinquante francs).

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance. Un intérêt de retard actuellement calculé selon le taux légal suisse, cinq pour cent l'an, sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

Cette redevance sera due dès la mise en exploitation des bâtiments mais au plus tard un an à compter de l'inscription du présent droit au Registre foncier. Elle sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé au trente et un août mil neuf cent nonante-trois.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale de Fr. 239'310.- (deux cent trente neuf mille trois cent dix francs) en faveur du superficiaire et correspondant au montant de deux annuités, afin de garantir le paiement de la redevance.

12. ENTREE EN POSSESSION

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu le vingt-six août mil neuf cent nonante-trois.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel.

Le superficiaire n'assume aucune garantie quant à la nature du sol.

13. RESPONSABILITE DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du présent droit de superficie et de ses parties intégrantes. Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code civil suisse.

14. DROIT DE CONTRÔLE

Le superficiaire se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

15. CONTRIBUTIONS DIVERSES

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

16. CLAUSE D'ARBITRAGE

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent droit 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 fixé à Lausanne.

17. INSCRIPTION DE CLAUSES SPECIALES

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et neuf font l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Servitude, Passage à pied, Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur le plan annexé.

pour tous véhicules et
canalisations, ID.007-
2002/003045

Les frais d'entretien des tronçons communs des canalisations seront supportés par les propriétaires des bâtiments effectivement desservis, selon une clé de répartition fondée sur les valeurs assurance-incendie des bâtiments.

Les frais d'entretien du chemin seront à la charge de la parcelle 12000 pour le tronçon A-B (compris dans l'assiette du DDP), et de la parcelle 4220 pour le tronçon B-C.

Ces modifications visent à adapter la situation juridique à l'état des lieux résultant des aménagements qui ont été réalisés d'entente entre les parties; elles ne donnent donc lieu au versement d'aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

Modification du 15 mars 2006 RF 2006/01289 :

Radiation du DDP 12000.

Servitude, Canalisations(s) Cette servitude s'exerce conformément aux tracés figurés en bleu (eaux claires) et en rouge (eaux usées) sur

d'eaux claires et d'eaux usées, ID.007-2003/007138	<p>le plan annexé.</p> <p>Cette servitude autorise la pose, le maintien et le remplacement de canalisations d'égouts sur le tracé de la servitude.</p> <p>Les frais de pose des canalisations seront supportés par Karl Steiner S.A.</p> <p>Les frais ultérieurs d'entretien, de réparation et de remplacement des canalisations seront supportés, pour les tronçons utilisés en commun, par les propriétaires des bâtiments raccordés aux canalisations, proportionnellement à la valeur de l'assurance incendie des bâtiments.</p> <p>Cette servitude comprend les droits accessoires de passage et de fouilles pour la pose, la surveillance, l'entretien, la réparation et le remplacement des canalisations. Ces différents droits pourront s'exercer en tous temps, mais de la façon la moins dommageable pour les fonds servants et moyennant complète remise en état des lieux.</p> <p>La propriétaire du fonds servant 4220 est autorisée à raccorder gratuitement, sur les canalisations objet de la présente, les eaux claires et eaux usées provenant de dite parcelle, sous réserve toutefois que le diamètre des canalisations soit suffisant.</p> <p>En outre, si une construction projetée sur le fonds servant nécessitait le déplacement d'une ou des canalisations, ce déplacement s'effectuerait aux frais des propriétaires des fonds dominants.</p> <p>La présente est consentie gratuitement.</p>
Servitude, Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées, ID.007-2006/001199	<p>Il existe des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées teintées en rouge sur le plan annexé.</p> <p>La construction a déjà eu lieu à satisfaction des parties.</p> <p>Les frais d'entretien futurs et de déplacement éventuel sont à la charge du fonds dominant, à moins que, ultérieurement, le propriétaire du fonds servant en fasse usage en y opérant des jonctions auquel cas les frais d'entretien seront à la charge des fonds utilisant proportionnellement à la taxe de base d'assurance incendie des bâtiments utilisant pour le ou les tronçons communs.</p> <p>Toute intervention sur le fonds servant sera précédée d'un contact préalable avec les représentants de la propriétaire de celui-ci afin de préciser les modalités d'exécution qui mettront notamment la parfaite remise en état des lieux à la charge du fonds dominant.</p>
Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.007-2006/001767	<p>Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur le plan annexé.</p>
Servitude, Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.007-2006/001768	<p>Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Entretien : à charge des fonds dominants, proportionnellement à l'estimation fiscale de leurs immeubles.</p>
Servitude, Zone/quartier : restriction de bâtir, ID.007-2006/001771	<p>Il ne pourra être construit sur le fonds grevé qu'un bâtiment dont la surface et le volume ne dépasseront pas deux cents mètres carrés et deux mille mètres cubes.</p> <p>Modification du 17 juin 1969, RF 351726 :</p> <p>En cas de fractionnement du fonds dominant, cette servitude ne sera reportée que sur la nouvelle parcelle comprenant tout ou partie de la zone entourée d'un liseré rouge sur le plan annexé.</p>
Servitude, Canalisation(s) Gazoduc jusqu'au 20.10.2059, ID.007-2006/001772	<p>Cette servitude de "Gazoduc" s'exerce de la manière suivante :</p> <p>ARTICLE 1</p> <p>La propriétaire, pour elle-même et ses ayants droit, confère par les présentes à GAZNAT, tant à elle-même qu'à ses ayants droit et partenaires, une servitude personnelle comportant le droit de construire, d'exploiter, d'entretenir, conformément aux prescriptions légales, une conduite pour le transport du gaz naturel, ainsi que les installations accessoires de commande à distance, de communications et de protection cathodique.</p> <p>ARTICLE 2</p> <p>Les fonds servants de cette servitude sont les parcelles 4185, 4201, 4204 et 4220.</p> <p>ARTICLE 3</p> <p>Le tracé de la conduite ainsi que les installations accessoires figurent sur le plan annexé.</p> <p>ARTICLE 4</p> <p>La propriétaire permet en outre au personnel et aux mandataires de GAZNAT de passer en tout temps sur son fonds et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, au contrôle, à l'entretien et au renouvellement de la conduite et de ses installations accessoires.</p> <p>ARTICLE 5</p> <p>La propriétaire s'engage pour elle-même et ses ayants droit :</p> <p>a) à s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement et à la sécurité de la conduite, ou de nature à perturber sa construction, son exploitation, son contrôle et son entretien;</p> <p>b) à respecter les bornes, plaques et balises de repérage, ainsi que les points de mesure de la protection cathodique;</p> <p>c) à observer les prescriptions légales et réglementaires concernant les distances de sécurité à respecter pour les constructions, les plantations et d'autres travaux à proximité de la conduite;</p> <p>d) à signaler immédiatement à GAZNAT toute dégradation de la conduite et de ses installations accessoires.</p> <p>GAZNAT a la charge de maintenir ouvertes les saignées pratiquées dans les forêts.</p> <p>ARTICLE 6</p> <p>Ce droit de passage est accordé pour la durée de la concession fédérale, soit jusqu'au 27 février 2023. Il sera reconduit tacitement en cas de prorogation de la concession et ce pour la même durée.</p> <p>Ce droit de passage est cessible.</p> <p>En cas d'aliénation de la conduite tous les droits et obligations découlant de la présente convention seront transférés au nouveau propriétaire.</p> <p>ARTICLE 7</p> <p>GAZNAT verse à la propriétaire pour prix de la servitude de passage constituée par les présentes, une indemnité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fr. 4.50 par mètre linéaire de conduite de diamètre extérieure de 273 mm. - Fr. 1.- par mètre linéaire de câble de contrôle de la protection cathodique. - Fr. 100.- par point de mesure de la protection cathodique.

- Fr. 50.- par borne ou balise de repérage.

Pour la conduite et ses installations accessoires faisant l'objet de la présente servitude, l'indemnité totale s'élève à Fr. 6'529.- (en toutes lettres : six mille cinq cent vingt-neuf francs).

Ce montant sera payé dans les trente jours à compter dès l'inscription de la présente servitude au Registre foncier.

ARTICLE 8

Si la présence de la conduite empêche ou rend plus difficiles des constructions projetées par la propriétaire ou une autre utilisation de son fonds, GAZNAT lui versera une nouvelle indemnité. Si les parties ne peuvent s'entendre sur le montant de cette indemnité, celle-ci sera fixée par la Commission fédérale d'estimation à la requête de GAZNAT, lorsque les parties auront constaté par écrit l'échec des pourparlers à l'amiable.

ARTICLE 9

Les dégâts occasionnés aux cultures et tous autres dommages survenant lors de la construction, du contrôle, de l'entretien, de la réparation ou du renouvellement de la conduite seront indemnisés séparément.

ARTICLE 10

Au surplus, GAZNAT est responsable, conformément aux dispositions légales, de tous dommages causés par la construction et l'exploitation de la conduite.

Modification d'exercice du 19 avril 2010 RF 10/01890 :

L'assiette de la servitude est étendue aux nouvelles conduites (tracé rouge) et aux installations accessoires (gares de racleurs et poste de sectionnement, teintés en bleu) sur le plan RF 10/01890 annexé.

L'accès aux conduites, aux installations et au poste de détente et de comptage sera garanti en tous temps, sans entrave ni contrainte, au personnel de Gaznat pour l'exécution de tous travaux nécessaires à leur construction, leur surveillance, leur entretien et leur renouvellement éventuel.

La durée de cette servitude portée à 50 ans à compter de la date d'approbation des plans de l'OFEN, soit jusqu'au 20 octobre 2059.

Servitude, Plantations,
clôtures : dérogation à la
distance légale des
plantations, ID.007-
2006/001773

Cette servitude s'exerce conformément aux tracés figurés en vert sur le plan annexé.

Cette servitude assure la plantation, le maintien et le remplacement des 21 arbres figurés sur le plan précité et qui ne sont pas à la distance légale.

Les frais d'entretien et de remplacement de ces arbres sont supportés par les propriétaires du fonds servant.

Ces derniers prennent à leur charge, à l'entière libération de la propriétaire du fonds dominant, la réparation de tous dommages prévus à l'article 679 du CCS.

Servitude, Usage
Restrictions d'usage,
ID.007-2006/001777

Cette servitude s'exerce conformément aux tracés figurés en vert sur le plan annexé.

La zone grevée ne peut être utilisée que pour la plantation, le maintien et le remplacement de 21 arbres figurés sur le plan précité, la propriétaire du fonds servant ayant l'interdiction de les arracher.

Cette servitude comprend les droits accessoires de passage et de fouilles pour assurer l'entretien et le remplacement de ces arbres. Ces différents droits peuvent être exercés en tout temps, mais de la façon la moins dommageable pour le fonds servant et moyennant complète remise en état des lieux.

Servitude, Passage à pied,
pour petits véhicules
d'entretien et canalisations,
ID.007-2006/001778

Cette servitude s'exercera sur la surface teintée en jaune sur le plan No 552'006 annexé.

Elle constitue un passage public pour piétons, pour les petits véhicules nécessaires à l'entretien du chemin, ainsi que pour les canalisations destinées à l'éclairage et à l'évacuation des eaux de surface.

Les frais d'entretien et de réparation resteront à la charge de la commune de Lausanne en sa qualité de bénéficiaire de dite servitude.

Servitude, Zone/quartier :
restriction au droit de bâtir,
ID.007-2006/001779

Conformément au tracé figuré en jaune sur le plan annexé.

Elle est destinée à assurer en tout temps le passage des camions transportant les équipements lourd destinés à la station électrique située sur le fonds dominant.

Toutes constructions sont interdites sur la zone grevée; seuls des aménagements de surface sont admis, pour autant qu'ils ne constituent pas un obstacle à la libre circulation des convois.

Tous les frais inhérents à cette inscription sont à la charge de la Commune de Lausanne.

Servitude, Canalisations(s)
d'électricité, ID.007-
2012/000450

Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré en rouge sur les plans annexés.

Elle assure le maintien des canalisations d'électricité qui sont posées sur le tracé de la servitude.

Elle comprend les droits accessoires de passage et de fouille pour la pose, la surveillance, l'entretien et la réparation des canalisations. Ces différents droits pourront s'exercer en tout temps, mais de façon la moins dommageable pour les fonds servants et moyennant complète remise en état des lieux après chaque intervention.

Les frais de pose, puis ceux ultérieurs d'entretien et de réparations des canalisations seront supportés exclusivement par la Commune de Lausanne.

Servitude, Canalisations(s)
d'eaux claires et d'eaux
usées, ID.007-
2012/002374

Cette servitude s'exerce selon les tracés teintés en rouge et bleu sur le plan annexé.

Elle permet au propriétaire du fonds dominant de raccorder ses canalisations d'eaux claires et eaux usées au collecteur communal traversant le fonds servant pour leur permettre de s'écouler dans les canalisations communales selon le plan précité.

Les frais de construction, d'entretien, de rénovation et de réfection des canalisations sont à la charge du fonds dominant.

A la première réquisition du fonds servant, les canalisations devront être déplacées par le fonds dominant aux frais et risques exclusifs de ce dernier.

Cette servitude, qui intervient dans le cadre des rapports de bon voisinage, est convenue gratuitement sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Servitude, Canalisations(s)
d'eaux claires et d'eaux
usées, ID.007-
2012/002375

Cette servitude s'exerce selon les tracés teintés en rouge et bleu sur le plan annexé.

Elle permet au propriétaire du fonds dominant de raccorder ses propres canalisations d'eaux claires et d'eaux usées et d'utiliser les canalisations existantes sur le fonds servant. Le fonds servant utilise également les canalisations d'eaux claires et d'eaux usées.

La construction des canalisations existantes a été effectuée par le propriétaire du fonds servant. Le propriétaire du fonds dominant participe à ces frais de construction proportionnellement à la valeur ECA du bâtiment érigé sur son fonds.

Les frais d'entretien, de rénovation et de réfection des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées sont à la charge du fonds dominant et du fonds servant et sont répartis entre-eux proportionnellement aux volumes ECA

	des bâtiments érigés sur ces fonds et utilisant les canalisations. A la première réquisition du fonds servant, les canalisations devront être déplacées. Les frais qui découlent seront répartis entre les fonds intéressés à la servitude proportionnellement aux volumes ECA des bâtiments utilisant les canalisations. A titre d'indemnité pour la construction des canalisations Alfred Kellenberger, propriétaire de la parcelle 4242, paie à la Commune de Lausanne, propriétaire de la parcelle 4220, un montant de CHF 6'750.- simultanément à la signature de l'acte RF 12/01820. Ce montant est établi par rapport à la valeur des canalisations (en fonction de l'âge) et réparti proportionnellement aux volumes ECA des bâtiments utilisant celles-ci (ECA numéros 11'957 et 17'175).
Servitude, Canalisation(s) de chauffage à distance, ID.007-2014/002580	Cette servitude permet le maintien de canalisations de chauffage à distance figurées en rouge sur le plan RF 21/01891/2 annexé. Cette servitude comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur les fonds servants pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement des canalisations. Tous les frais d'entretien de ces ouvrages sont à la charge de la bénéficiaire qui assumera la parfaite remise en état des lieux après chaque intervention. En cas de construction sur le parcours des canalisations, la bénéficiaire s'engage à exécuter tous les travaux de protection ou de déplacement de celles-ci à ses frais. Cette servitude est accordée à titre gratuit et pour une durée indéterminée.
Servitude, Canalisation(s) électrique, ID.007-2014/002851	Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré en noir sur le plan annexé. Modalités : a) Le Service Intercommunal de l'Electricité et ses mandataires sont autorisés en tout temps à pénétrer sur les fonds grevés, d'y faire circuler des véhicules, d'utiliser les voies d'accès pour la construction, le contrôle, l'entretien et la transformation de la ligne et d'y établir temporairement des chantiers. Les dommages que ces travaux pourront causer feront l'objet d'une indemnité adéquate et le terrain utilisé sera remis en état. b) Le propriétaire n'établira au-dessus ou à proximité immédiate du tracé des conduites aucune plantation (arbres, buissons ou haies), propres à mettre en péril l'existence et l'exploitation de la conduite électrique. Le propriétaire ne doit pas faire ou autoriser des travaux (remblais ou déblais de terrain, minage, fouilles) au-dessus ou à proximité immédiate du tracé des conduites sans l'assentiment du SIE. De tels travaux doivent être annoncés par écrit au SIE dix jours au moins avant leur début, pour lui permettre d'en contrôler l'admissibilité et l'exécution éventuelle, de prendre au besoin, à ses frais, les mesures de protection nécessaires pour prévenir accidents et perturbations. Si de ce fait le propriétaire subit un dommage, le SIE est tenu de l'indemniser. Si les parties ne peuvent s'entendre à l'amiable, l'indemnité est fixée par l'autorité compétente (art. 15 al. 2 loi sur l'exportation). c) Le Service Intercommunal de l'Electricité est en droit d'étendre ou de transformer les conduites ou les déplacer sur une autre partie des fonds grevés. S'il en résulte un surcroît de charges pour le propriétaire, celui-ci a droit à une indemnité complémentaire appropriée, dont le montant sera fixé en procédure d'expropriation, si les parties ne peuvent s'entendre. Il est entendu que les frais de déplacement du câble sont à la charge du bénéficiaire. d) Si le propriétaire a l'intention de modifier l'usage qu'il faisait jusque-là des fonds grevés (par exemple des constructions ou des revêtements de sols) au-dessus ou à proximité immédiate du tracé de la conduite, il doit préalablement en informer le SIE. Si les parties ne peuvent s'entendre au sujet des mesures à prendre et/ou d'une éventuelle indemnité à allouer au propriétaire, une nouvelle réglementation devra intervenir conformément à l'article 50 loi sur les installations électriques, c'est-à-dire que l'affaire sera réglée en procédure d'exportation. Toutes modifications éventuelles du tracé ou du profil en long des conduites et installations nécessitées par l'aménagement ultérieur des parcelles communales seront à la charge du bénéficiaire. e) Les droits découlant du présent contrat durent aussi longtemps que la conduite existe. f) Les frais d'entretien des conduites et installations sont à la charge du bénéficiaire pour leur totalité Regroupement du 20 mai 2014 RF 14/02393/1 : Réunion des servitudes ID 007-2003/009610 (RF Lausanne) et ID 010-2003/003443 (RF Morges) sous ID 007-2014/002851.
Servitude, Usage de jardin, ID.007-2016/000186	Cette servitude s'exercera conformément à la zone teintée en jaune et cotée sur le plan annexé. Le propriétaire du fonds dominant a l'usage exclusif de la surface telle que mentionnée ci-dessus. Cette zone est affectée à un usage de jardin, le bénéficiaire étant en droit notamment de planter toutes essences de son choix à l'exception des plantes figurant sur la liste noire des plantes invasives et en respectant les règles du code rural et foncier vaudois. Le propriétaire du fonds dominant pourra maintenir la clôture et la haie en limite sud, est et ouest de la servitude. Il pourra également installer à ses frais un portail à l'intersection de cette limite sud et de la route d'accès définie dans la servitude de passage dont il est bénéficiaire.
DDP, Superficie - DDP jusqu'au 18.12.2045, ID.007-2016/000287	A) Constitution ARTICLE 1 - CONSTITUTION DE SERVITUDE DE SUPERFICIE Le superficiant constitue en sa faveur, 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 grève deux mille cent quarante-huit mètres carrés (2'148 m2) de la parcelle 4220 de la Commune de Lausanne. Le superficiant déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre lui-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, il certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. Il est rappelé enfin que la fraction de la parcelle qui est 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. ARTICLE 2 - DUREE

Le droit de superficie est accordé pour une durée de trente ans dès la date d'inscription au Registre foncier, soit le 18 décembre 2015.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de trente (30) ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses de l'acte RF 15/07613, notamment aux conditions économiques, revoyant ainsi la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

Cette modification du droit de superficie, qui devra intervenir en la forme authentique, devra être annotée au Registre foncier.

ARTICLE 3 - IMMATRICULATION AU REGISTRE FONCIER

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les comparants requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de Lausanne, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent sous DDP 20768 de la Commune de Lausanne.

ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Le superficiaire s'engage à construire le bâtiment mentionné dans l'exposé préalable, sous chiffre six (6) de l'acte RF 15/07613, conformément au permis de construire définitif et exécutoire numéro P-132-41-4-2014-ME/144643 et P132-65-2-2015-ME/217076 délivré par la Commune de Lausanne en date du vingt-neuf octobre deux mille quinze.

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 du permis de construire, tous délais de recours échus.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fonds grevé du droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article dix-huit (18) - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire. Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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

ARTICLE 5 - COUT DES CONSTRUCTIONS ET IMPENSES D'AMELIORATION

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire (article 18 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire), 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 et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou son locataire 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 - MONTANT DE LA REDEVANCE DE SUPERFICIE

Valeur du terrain :

La valeur de la surface constituée en droit distinct et permanent de superficie correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à un million cent dix mille francs (CHF 1'110'000.--).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du bâtiment, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci devront être autorisés par le superficiant et la redevance sera adaptée en conséquence.

Taux :

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant de la redevance annuelle est fixé à cinquante-cinq mille cinq cents francs (CHF 55'500.--).

Exigibilité de la rente :

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard six (6) mois après l'entrée du premier locataire; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les premier janvier et premier juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque nominative :

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque nominative, en faveur du superficiant, dont l'inscription est requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cent soixante-six mille cinq cents francs (CHF 166'500.--), calculé sur la redevance initiale. En cas

d'augmentation de la redevance, le superficiant pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque nominative.

Indexation :

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans l'acte RF 15/07613 correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la première redevance due.

ARTICLE 7 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance et le transfert des risques, profits et charges liés à l'immeuble ont lieu ce jour, date depuis laquelle tous les droits et obligations du superficiant sont transférés au superficiaire.

B. Responsabilité du superficiaire

ARTICLE 8 - EXCLUSION DE LA RESPONSABILITE DU SUPERFICIENT

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Le superficiaire répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

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 superficiant.

ARTICLE 9 - GARANTIE

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que la surface constituée en droit distinct et permanent de superficie est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

ARTICLE 10 - SITES POLLUES

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination et que la partie de la parcelle objet de la présente ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche sur le site internet du cadastre des sites pollués du canton de Vaud.

En cas de pollution sur la partie de la parcelle grevée, le superficiaire s'engage à relever le superficiant de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

ARTICLE 11 - RADON

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-quatre, le superficiant confirme qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une quelconque exposition au radon de la parcelle 4220 et qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée, ce que le superficiaire accepte sans réserve.

Les parties sont rendues attentives par le notaire que le site internet www.ch-radon.ch, tenu par l'Office fédéral de la santé publique, les renseignera sur les risques en radon dans chaque commune de Suisse.

C. Obligations du superficiaire

ARTICLE 12 - 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) de l'acte RF 15/07613 ;
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets du droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6) ;
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu de l'acte RF 15/07613, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu de l'acte RF 15/07613 ;
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- k) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article seize (16) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) conclure avec tout locataire des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par le superficiant conformément au paragraphe p) ci-dessous ;

- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord du superficiaire ;
- p) accepter un contrôle des loyers par le superficiaire durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle du superficiaire.

ARTICLE 13 - MODIFICATIONS

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable du superficiaire :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

ARTICLE 13bis - PROVISION DE RENOVATION ET FONDS DE PEREQUATION DES LOYERS

La provision pour rénovation (qui est également un fonds de péréquation des loyers) constituée avec le disponible de chaque exercice, devra être utilisée par le superficiaire, soit :

1. pour la rénovation du bâtiment objet du droit distinct et permanent de superficie ;
2. pour la démolition à l'échéance du bâtiment objet du droit distinct et permanent de superficie ;
3. après dix ans, au moment de la reconduction des prêts hypothécaires, pour compenser la hausse de loyer qui résulterait de la hausse des taux.

La décision d'utilisation de la provision, que ce soit pour l'un des trois motifs ci-dessus ou pour tout autre motif, se fera en accord avec le superficiaire.

A l'échéance du droit distinct et permanent de superficie, la provision non utilisée reviendra à la superficiaire.

D. Droit de contrôle du superficiaire

ARTICLE 14 - VISITE DES LIEUX

Le superficiaire se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect de l'acte RF 15/07613.

ARTICLE 15 - CONSULTATION DES DOCUMENTS DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire se réserve le droit de consulter les documents, tels que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., du superficiaire en tout temps pour veiller au respect de l'acte RF 15/07613.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

ARTICLE 16 - CESSION ET TRANSFERT ECONOMIQUE DU DROIT

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

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

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans l'acte RF 15/07613 ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) de l'acte RF 15/07613 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 superficiaire avant que les contractants ne le signent.

F. Retour des constructions

ARTICLE 17 - RETOUR ANTICIPE POUR CAUSE D'INTERET PUBLIC

Si une ou plusieurs 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 18 - RETOUR ANTICIPE POUR CAUSE 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 l'acte RF 15/07613, notamment de celles stipulées à l'article douze (12), 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 des constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse.

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et 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 pour chaque construction :

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six (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 superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize (16) ci-dessus.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations de l'acte RF 15/07613 par tout acquéreur du droit de superficie.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) ci-après.

ARTICLE 19 - RETOUR A L'ECHEANCE

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, le superficiaire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;
- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.

Si à l'échéance du droit de superficie, les constructions n'ont plus de valeur eu égard à leur état d'entretien ou en raison d'une obsolescence fonctionnelle rendant leur utilisation impossible, elles seront détruites par le superficiaire et le terrain rendu dans son état initial sauf décision contraire du superficiaire.

H. Divers

ARTICLE 20 - SERVITUDES

Le droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 4220 de la Commune de Lausanne, que le superficiaire déclare bien connaître.

Les superficiaire et superficiaire s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation des bâtiments, d'accès et aux rapports de bon voisinage.

Les comparants conviennent d'adapter la servitude de "Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations" numéro ID.007-2002/003045, grevant la parcelle 4220 de la Commune de Lausanne, de sorte que le droit distinct et permanent de superficie, soit la nouvelle parcelle 20768 de la Commune de Lausanne, devienne fonds dominant de ladite servitude.

ARTICLE 21 - PUBLICITE

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

ARTICLE 22 - 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 23 - CLAUSE D'ARBITRAGE ET FOR

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation de l'acte RF 15/07613 seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

Le superficiaire et le superficiaire désigneront chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles trois cent cinquante-trois et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

ARTICLE 24 - ANNOTATION DE CLAUSES SPECIALES

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 12 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 18 et 19 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

ARTICLE 25 - MODIFICATIONS EVENTUELLES DE LA LOI

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparants 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 26 - AUTRES DISPOSITIONS

Pour les cas non prévus dans l'acte RF 15/07613, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle. Cette servitude permet le maintien d'une canalisation d'eau et de bornes hydrantes figurées en bleu sur plan annexé.

Servitude, Canalisation(s)
d'eau et bornes hydrantes,
ID.007-2017/001519

Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement de la canalisation ou des bornes hydrantes. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.

En cas de déplacement de la canalisation, il est fait application de l'article 693 du Code Civil Suisse :

- Si les choses se modifient, le propriétaire peut exiger que les installations soient déplacées conformément à ses intérêts.
- Les frais de ce déplacement sont, dans la règle, à la charge du bénéficiaire de la servitude.
- Toutefois, le propriétaire grevé peut être tenu, si cette obligation est justifiée par des circonstances spéciales, de payer une part équitable des frais.

La position des bornes hydrantes ne pourra être modifiée qu'avec l'accord préalable de la bénéficiaire, qui

	<p>prendra tous les frais à sa charge.</p> <p>Tout projet d'aménagement à proximité des bornes hydrantes sera soumis à la bénéficiaire avant le commencement des travaux.</p> <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>
Servitude, Canalisation(s) d'électricité, ID.007-2018/001432	<p>Cette servitude permet le maintien des canalisations d'électricité figurées en rouge sur les plans annexés.</p> <p>Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur les fonds servants pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement des canalisations. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.</p> <p>En cas de déplacement des canalisations, il est fait application de l'article 693 du Code Civil Suisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si les choses se modifient, le propriétaire peut exiger que les installations soient déplacées conformément à ses intérêts. - Les frais de ce déplacement sont, dans la règle, à la charge du bénéficiaire de la servitude. - Toutefois, le propriétaire grevé peut être tenu, si cette obligation est justifiée par des circonstances spéciales, de payer une part équitable des frais. <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>
Mention, Expropriation, ID.007-2019/000755	<p>Expropriation pour les travaux prévus sur le tronçon Echandens - Villars-Sainte-Croix de la N01 selon pièces déposées au Registre foncier.</p> <p>Modification du 19 juin 2023 RF 23/04458 :</p> <p>La mention portera sur une surface revue à la baisse pour les parcelles 340, 342, 348, 358, 359, 417 et 636 de Chavannes-près-Renens selon pièces déposées au Registre foncier.</p>
Servitude, Canalisation(s) d'eaux claires, d'eaux usées et chambres, ID.007-2022/003387	<p>Cette servitude permet le maintien des canalisations d'eaux claires figurées en bleu foncé, des canalisations d'eaux usées figurées en violet et de chambres figurées en noir sur le plan annexé.</p> <p>Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement des canalisations et des chambres. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.</p> <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>
Servitude, Canalisation(s) d'eau potable, ID.007-2022/003388	<p>Cette servitude permet le maintien des canalisations d'eau potable figurées en bleu clair sur le plan annexé.</p> <p>Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement des canalisations. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.</p> <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>
Servitude, Canalisation(s) de chauffage à distance, ID.007-2022/003389	<p>Cette servitude permet le maintien des canalisations de chauffage à distance figurées en brun sur le plan annexé.</p> <p>Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement des canalisations. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.</p> <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>
Servitude, Canalisation(s) d'électricité, ID.007-2022/003390	<p>Cette servitude permet le maintien des canalisations d'électricité figurées en rouge sur le plan annexé.</p> <p>Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement des canalisations. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.</p> <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>
Servitude, Canalisation(s) pour le téléseuil, ID.007-2022/003391	<p>Cette servitude permet le maintien de la canalisation pour le téléseuil figurée en vert sur le plan annexé.</p> <p>Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement de la canalisation. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.</p> <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>
Servitude, Canalisation(s) de gaz, ID.007-2022/003392	<p>Cette servitude permet le maintien de la canalisation de gaz figurée en jaune sur le plan annexé.</p> <p>Elle comporte le droit pour la bénéficiaire de pénétrer sur le fonds servant pour tous les travaux nécessaires au contrôle, à l'entretien et, le cas échéant, au renouvellement de la canalisation. La bénéficiaire s'engage à remettre les lieux en parfait état après chaque intervention.</p> <p>Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée et à titre gratuit.</p>

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 25.10.2023 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 17620

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	17620	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH367683456797	
DDP	31.08.1993 007-511894	(D) DDP Superficie, jusqu'au 31.08.2043 ID.007-2002/003043 EREID: CH57270000000148983891 à charge de B-F Lausanne 5586/4220
Surface	5'256 m ² , numérique	
Mutation	07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	5	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Route de Chavannes 27c/27d	
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 17285, 2265 m ²	
Observations MO		
Observations RF	Annotation No 521010 primée par servitude No 528640 de P. de base 4220 Cédules Nos 514326 et 514327 primées par servitude No 528640 de P. de base 4220	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	5'353'000.00	1995

Propriété

Propriété individuelle		
Ecoffey Philippe 02.09.1952, Rue du Petit-Chêne 28, 1003 Lausanne	31.08.1993 007-511894 Immatriculation	

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

14.07.1995 007-524148	Accessoires, Fr.235'000.00 ID.007-2002/002857 EREID: CH57270000000150778785
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Accessoires, Fr.235'000.00, ID.007- 2002/002857	Selon détail annexé.
DDP, Superficie jusqu'au 31.08.2043, ID.007- 2002/003043	<p>1. CONSTITUTION DE SERVITUDE DE SUPERFICIE</p> <p>Afin que les constructions, propriété du superficiaire, ne soient pas incorporées au terrain, le superficiaire décide de constituer en sa faveur une servitude de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) du Code civil suisse.</p> <p>Cette servitude grève la parcelle numéro 4220 pour une surface de 5255 m² (cinq mille deux cent cinquante-cinq mètres carrés) sur le plan cadastral.</p> <p>Les constructions autorisées sur cette servitude sont limitées en hauteur et en profondeur aux cotes indiquées sur les plans faisant l'objet de l'autorisation municipale du 16 juillet 1993.</p> <p>2. IMMATRICULATION AU REGISTRE FONCIER</p> <p>Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier comme droit distinct et permanent sous parcelle 17620 de Lausanne, conformément aux articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse.</p> <p>3. DUREE</p> <p>Ce droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès le trente et un août mil neuf cent nonante-trois.</p> <p>Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, la Commune s'engageant à se prononcer dans l'année qui suivra la demande.</p> <p>4. CONSTRUCTIONS AUTORISEES</p> <p>Le superficiaire s'engage à édifier, sur le terrain grevé, un bâtiment abritant un bowling, une buvette, des vestiaires et d'autres locaux annexes ainsi qu'un groupe de quarante studios.</p> <p>Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans des constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiaire.</p>

Les travaux devront commencer dans un délai d'un an dès la date de délivrance du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer.

A défaut, le superficiaire pourra demander le retour anticipé du terrain objet du présent droit, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

Il ne pourra être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse du superficiaire.

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

5. COÛT DE CONSTRUCTION ET DES IMPENSES

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiaire, 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 autorisées par le superficiaire.

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

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

6. OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

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

- a) ne pas changer l'affectation des constructions objet du droit sans l'accord du superficiaire ;
- b) entretenir convenablement les constructions et ses parties intégrantes ;
- c) ne pas interrompre durablement l'exploitation des locaux, cas de force majeure réservés ;
- d) établir et maintenir, sur le territoire de la commune de Lausanne, son siège social ;
- e) soumettre à l'approbation préalable de la Commune de Lausanne toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale, de reprise de biens, de fusions, de cessions d'actions ainsi que toute location de l'exploitation totale ou d'une part importante par le superficiaire ou toute sous-location totale ou d'une part importante par le locataire ;
- f) ne pas constituer sur son propre droit, sous peine de nullité, un droit de superficie secondaire.

7. RETOUR ANTICIPE DES CONSTRUCTIONS POUR CAUSE D'INTERÊT PUBLIC

Le superficiaire aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public entrée en force.

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

8. RETOUR ANTICIPE DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE VIOLATION DES OBLIGATIONS PAR LE SUPERFICIAIRE

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent droit, notamment de celles stipulées sous chiffres six, 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 de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé des constructions moyennant un délai d'avertissement d'un an.

Si le superficiaire exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article seize ci-après. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué :

- de trente pour cent de cette somme,
- de la moins-value de vétusté, fixée à trois pour cent l'an.

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 ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite ou est en concordat, le superficiaire pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, en versant à la masse en faillite ou concordataire les indemnités prévues par le présent article.

9. RETOUR DES CONSTRUCTIONS EN CAS D'EXTINCTION DU DROIT A L'ECHEANCE

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiaire deviendra propriétaire des constructions érigées sur l'immeuble grevé, à moins qu'il ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les frais de démolition et de remise en état des lieux seront alors à la charge du superficiaire. Le superficiaire s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude de superficie.

Si le superficiaire désire reprendre et utiliser les constructions érigées par le superficiaire, il lui versera une indemnité équitable, tenant compte de l'ancienneté des ouvrages, de leur état d'entretien et de leur obsolescence.

Cette valeur sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article seize ci-après ; elle ne sera cependant pas supérieure au coût des constructions, augmenté des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire, déduction faite d'un amortissement de vétusté de trois pour cent par an.

10. CESSIBILITE OU TRANSFERT DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie est cessible et transmissible. La location ou la sous-location de l'entier des constructions est assimilée à une cession.

Le superficiaire devra être informé, par pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique projetés par le superficiaire, et pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si les nouveaux bénéficiaires ne sont pas solvables ;
- b) s'ils poursuivent une activité contraire aux moeurs ou à l'ordre public ;
- c) s'ils ne souscrivent pas à toutes les obligations prévues dans le présent droit ou dans ceux passés en

complément ou en exécution des présentes.

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

Les actes de cession ou de transfert économique du droit de superficie seront soumis au superficiel avant que les contractants ne le signent.

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

11. REDEVANCE

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire paiera au superficiel, une redevance calculée à raison de cinq pour cent de la valeur du terrain fixée à Fr. 2'364'750.- (deux millions trois cent soixante-quatre mille sept cent cinquante francs).

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance. Un intérêt de retard actuellement calculé selon le taux légal suisse, cinq pour cent l'an, sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

Cette redevance sera due dès la mise en exploitation des bâtiments mais au plus tard un an à compter de l'inscription du présent droit au Registre foncier. Elle sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé au trente et un août mil neuf cent nonante-trois.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale de Fr. 239'310.- (deux cent trente neuf mille trois cent dix francs) en faveur du superficiel et correspondant au montant de deux annuités, afin de garantir le paiement de la redevance.

12. ENTREE EN POSSESSION

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu le vingt-six août mil neuf cent nonante-trois.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel.

Le superficiel n'assume aucune garantie quant à la nature du sol.

13. RESPONSABILITE DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du présent droit de superficie et de ses parties intégrantes. Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code civil suisse.

14. DROIT DE CONTRÔLE

Le superficiel se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

15. CONTRIBUTIONS DIVERSES

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

16. CLAUSE D'ARBITRAGE

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent droit 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 fixé à Lausanne.

17. INSCRIPTION DE CLAUSES SPECIALES

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et neuf font l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 25.10.2023 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché