

Annexe 4. projet d'acte DDP 17620 du 27 novembre 2025

Annexe 4. Droits distincts et permanents de superficie

2.1 Parcalle 4220 – DDP 17620 – Inter bowling S.A.

Structure du contrat

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Prolongation du droit de superficie
- Chapitre III Modification des conditions du droit de superficie
 - A. Droit de superficie
 - B. Responsabilité de la superficiaire
 - C. Obligations de la superficiaire
 - D. Droit de contrôle de la superficiante
 - E. Cessibilité et transmissibilité du droit
 - F. Retour des constructions
 - G. Divers

Clauses principales

Cession	Le droit de superficie distinct et permanent est cédé par Philippe Ecoffey à la société Inter Bowling S.A.
Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 50 ans après la date d'échéance actuelle du DDP.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain, fixée à CHF 3'123'000, soit CHF 600.- / m ² de terrain. La rente annuelle s'élève ainsi à CHF 156'150.-. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	<ul style="list-style-type: none">– pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses 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).

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant Alexis de Selliers, notaire à Lausanne, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●], qui demeure ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____
laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____

Philippe Ecoffey, domicilié à Lausanne, _____
ci-après nommé « le superficiaire », et, _____

Inter bowling S.A. (CHE-102.184.058), société anonyme dont le siège est à 1007 Lausanne, route de Chavannes 27 C-D, ici représentée par [●], _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparante exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1. La superficiante est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier :

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	CH 17457 51383 06
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), 7'101 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 m²
 Bâtiment commercial, N° d'assurance: 16846, 58 m²
 Bâtiment commercial, N° d'assurance: 17175, 2'469 m²
 Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 17285,
 2'265 m²
 Bâtiment, N° d'assurance: B198, 6 m²
 Bâtiment, N° d'assurance: 3442, 15 m²
 Bâtiment, N° d'assurance: B200, 25 m²
 Bâtiment, N° d'assurance: B201, 38 m²
 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.
 Cadastre, Rue du Port-Franc 18 - case postale 5354, 1002 Lausanne

Mention

03.11.1950 007-241864 # Précarité de construction ID.007-2002/002860
 18.02.2019 007-2019/1057/0 Expropriation ID.007-2019/000755

Servitudes

16.11.1895 007-343640	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007- 2006/001767 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 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 en faveur de B-F Lausanne 5558/4237 en faveur de DDP Lausanne 5558/20768
06.06.1968 007-346244	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2006/001771 à charge de B-F Lausanne 5586/4237
11.05.1978 007-393994	(C) Canalisation(s) Gazoduc, jusqu'au 20.10.2059 ID.007- 2006/001772 en faveur de Gaznat S.A. Sté pour l'Approvisionnement et le Transport du Gaz Naturel en Suisse Romande

- 01.10.1980 007-2014/2393/1 (C) Canalisation(s) électrique ID.007-2014/002851
 En faveur de SIE SA, Crissier (IDE : CHE-106.840.789)
- 19.10.1988 007-476640 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2003/007138
 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
 à charge de B-F Lausanne 5586/4227
- 12.09.1990 007-493858 (C) Usage Restriction d'usage ID.007-2006/001777
 en faveur de B-F Lausanne 5586/4227
- 11.10.1990 007-494307 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2006/001199
 en faveur de B-F Lausanne 5586/4230
- 31.08.1993 007-511894 (C) SSP Superficie, jusqu'au 31.08.2043 ID.007-2002/003043
 en faveur de DDP Lausanne 5586/17620
 primé par servitude ID.007-2006/001778 Passage, C
 06.03.1996 007-528640
- 06.03.1996 007-528640 (C) Passage à pied, pour petits véhicules d'entretien et canalisations ID.007-2006/001778
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 07.01.1999 007-548376 (C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.007-2006/001779
 en faveur de B-F Lausanne 5586/4236
- 21.12.2011 007-2011/6878/0 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2012/000450
 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
 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
 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
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 15.12.2015 007-2015/7519/0 (C) Usage de jardin ID 007-2016/000186
 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
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
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 18.05.2018 007-2018/2504/0 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2018/001432
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
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 06.07.2022 007-2022/5012/0 (C) Canalisation(s) d'eau potable ID.007-2022/003388
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
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 06.07.2022 007-2022/5012/0 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2022/003390
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 06.07.2022 007-2022/5012/0 (C) Canalisation(s) pour le téléréseau ID. 007-2022/003391
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
- 06.07.2022 007-2022/5012/0 (C) Canalisation(s) de gaz ID.007-2022/003392
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

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

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon le registre foncier

2. Le superficiaire est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

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	CH 36768 34567 97
DDP	31.08.1993 007- 511894 (D) DDP Superficie, jusqu'au 31.08.2043 ID.007-2002/003043 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	31.08.1993 007-511894 Immatriculation	
Mention		
14.07.1995 007-524148	Accessoires, Fr. 235'000.00 ID.007-2002/002857	
Servitude		
Aucun(e)		
Charge foncière		
Aucun(e)		
Annotation		
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)		
Selon le registre foncier		
Droit de gage immobilier		
Selon le registre foncier		

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. —————

4. Les immeubles sus-désignés 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. —————

5. Le droit de superficie, objet du feuillet 17620 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 31 août 1993 sous numéro ID.007-2002/003043 et viendra à échéance le 31 août 2043. —————

6. Le superficiaire souhaite, d'une part, la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à donner suite à ce désir, à condition que : _____

- les clauses et conditions du présent droit de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie, que l'assiette de la servitude soit réduite de 51 m² à 5'205 m² et que la redevance annuelle soit portée à CHF 156'150.- (cent cinquante-six mille cent cinquante francs suisses), _____
- le renouvellement soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne. _____
- la superficiaire s'engage à procéder aux travaux d'assainissement énergétique du bâtiment ECA n° 17285, spécifiquement la partie des studios du bowling, soit l'entrée nord du bâtiment ECA 17285 sis route de Chavannes 27c. _____

7. Le superficiaire souhaite, d'autre part, céder son droit de superficie à la société Inter Bowling S.A.: _____

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

II. CESSION ET PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 17620 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2002/003043, est cédé à la société Inter Bowling S.A. et prolongé de cinquante ans, à partir du 1^{er} septembre 2043. Il s'éteindra donc de plein droit le 31 août 2093. _____

III. MODIFICATION DES CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

Les comparants déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2002/003043 et les remplacer par les suivantes : _____

A. Droit de superficie –

Article 1 – Objet et assiette du droit de superficie –

Afin que la construction mentionnée dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 4220 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficiaire au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude d'une surface réduite à 5'205 mètres carrés, grève la parcelle 4220 de Lausanne sus-désignée. _____

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie. —————

De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle 4220 de Lausanne. —————

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie objet du feuillet 17620 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2002/003043 viendra à échéance le 31 août 2093. Il s'éteindra donc de plein droit le 31 août 2093. —————

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 31 août 2093, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. —————

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. —————

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. —————

Article 3 – Immatriculation au Registre foncier

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 17620 de Lausanne. —————

Article 4 – Constructions autorisées

Il est construit un bâtiment numéro d'assurance incendie 17285 sur l'immeuble 17620 de Lausanne comprenant 40 studios d'habitation pour une surface de 1'080 m² de

surfaces utiles de plancher (SUP) et des surfaces d'activités d'une surface d'environ 1'200 m² de surfaces utiles de plancher (SUP). —————

La superficiaire s'engage à procéder à des travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe de la partie nord du bâtiment sis avenue de Chavannes 27c, constituée des studios d'habitation, de la réception/administration et des locaux techniques, comprenant : l'augmentation de l'isolation extérieure des façades et de l'isolation de la toiture, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, ainsi que le remplacement de l'échangeur de chaleur du chauffage à distance. —————

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans de 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 rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeur réservés. Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —————

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

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, (chapitre F. Retour des constructions) celle-ci fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisés au 31 mars 2023 à CHF 1'000'000.- (un million de francs suisses). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. —————

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la

construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. —

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiarie ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. —

Article 6 – Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 3'123'000.- (trois millions cent vingt-trois mille francs suisses), soit 5'205 m² (cinq mille deux cent cinq mètres carrés) de surface de la parcelle à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré). —

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

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain. —

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 3'123'000.- (trois millions cent vingt-trois mille francs suisses), soit CHF 156'150.- (cent cinquante-six mille cent cinquante francs suisses). —

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la fin des travaux d'assainissements énergétiques décrits au chapitre 4 ci-dessus. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. —

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 468'450.- (quatre cent soixante-huit mille quatre cent cinquante francs suisses). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 80% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance.

Article 7 – Entrée en possession

La superficiaire est déjà, de par le droit de superficie actuel, en possession du terrain grevé. La possession du terrain grevé se poursuivra, dès la signature du présent acte.

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La superficiante prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante 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.

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation.

La superficiarie prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante. _____

Article 9 – Garantie _____

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant. _____

Article 10 – Sites pollués ou contaminés _____

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiarie s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiarie s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucune mesure relative à la concentration de radon n'a été effectuée. Les frais éventuels pour ce diagnostic seront pris en charge par la superficiarie, à l'entièvre décharge de la superficiante. _____

C. Obligation de la superficiarie _____

Article 11 – Obligations de la superficiarie _____

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____
- b) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ; _____

- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; —————
- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; —————
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; —————
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; —————
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; —————
- 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 ; —————
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; —————
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; —————
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; —————
- l) conclure avec les locataires 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 ; —————
- 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 deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;

p) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

q) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité.

Article 12 – Modifications

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification majeure du projet nécessitant une mise à l'enquête ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 – Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 14 – Consultation des documents de la superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la superficiaire en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

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

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : ——————

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; ——————
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; ——————
- c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. ——————

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. ——————

Le droit de préemption légal de la superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier. ——————

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. ——————

F. Retour des constructions ——————

Article 16 – Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public - Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. ——————

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire ——————

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit

distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la 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 23 ci-après. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- de 30% à titre de pénalité ;
 - d'une moins-value de vétusté de 3% 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 à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-devant.

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

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

Article 18 – Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, conformément à l'article 779c du Code civil, à moins que la superficiante 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 de la superficiaire. La superficiaire s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

Si la superficiante désire reprendre et utiliser les constructions érigées par la superficiaire, elle 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 23 ci-après ; elle ne sera cependant pas supérieure au coût des constructions, augmenté des impenses d'amélioration

autorisées par la superficiante, déduction faite d'un amortissement de vétusté de trois pour cent par an.

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 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 la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

G. Divers

Article 19 – Servitudes à constituer

Les comparants s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Suppression du droit de préemption de la superficiaire

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

Article 21 – Publicité

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

Article 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 de la superficiaire.

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront 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. Le siège de ce tribunal arbitral sera à

Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. —————

Article 24 – Annotation de clauses spéciales —————

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

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi —————

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes prévoient d'emblée : —————

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; —————
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties. —————

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

Article 26 – Autres dispositions —————

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

Article 27 – Frais et droits de mutation —————

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

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentant la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. —————

Réquisitions pour le Registre foncier —————

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2002/003043. —————
2. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2002/003043. —————
3. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. —————
- clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre r (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions). —————
4. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. —————

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