

## Immeubles de la rue Curtat 18-20-22 à Lausanne

### Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie avec cession des bâtiments et octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la Coopérative d'habitation B612

*Préavis N° 2008/49*

Lausanne, le 29 octobre 2008

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

#### 1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer à la Coopérative d'habitation B612 un droit distinct et permanent de superficie qui grèvera 758 m<sup>2</sup> de la parcelle 10397 propriété de la Commune de Lausanne et permettra la rénovation des bâtiments nos ECA 8656, 8658 et 8659 des nos 18, 20 et 22 de la rue Curtat à Lausanne.

#### 2. Historique

Les immeubles de la rue Curtat ont été construits vers 1840 et sont classés en note 3 au recensement architectural cantonal. Aucune transformation ou réfection d'importance n'ont été entreprises durant ces 30 dernières années.

En 1981, un mandat est confié à l'Atelier Cité pour l'étude de la revalorisation des bâtiments des nos 14 à 22 de la rue Curtat. Les architectes proposent, dans un premier temps, une rénovation douce des constructions dans les gabarits existants dont le coût dépasse d'environ 20 % la valeur à neuf des immeubles. Eu égard à ces conclusions, il est alors proposé au mandataire, en 1983, d'étudier une variante démolition/reconstruction. Le projet est déposé à fin 1984.

En 1988, des habitants du quartier ayant appris l'existence du projet de démolition/reconstruction proposent à la Commune la reprise de ces immeubles en droit de superficie en vue d'une rénovation la plus douce possible. Ce projet n'a pas eu de suite.

De longues discussions ont ensuite eu lieu quant au concept urbanistique à appliquer à la rue Curtat. En 1996, la Commune fait le point avec le Canton afin de préciser certains critères d'urbanisation du secteur. Sur cette base, un concours est lancé et le projet de l'Atelier Cité, qui propose le maintien du no 14 et la démolition/reconstruction des nos 18 à 22 est retenu. En avril 1999, le MDL demande, par lettre, le maintien et l'entretien des immeubles existants. En septembre de la même année une séance d'information sur le plan partiel d'affectation en cours d'élaboration a lieu en présence des habitants de la Cité, du MDL et des Amis de la Cité, séance qui fait ressortir les réticences à un changement de la rue Curtat.

En décembre 2000, une délégation des habitants du quartier est reçue par le Directeur des travaux. Une forte opposition à toute idée d'entreprendre des travaux de démolition/reconstruction qui modifierait l'image actuelle du quartier y est présentée. Le projet reste ensuite en attente des conditions cadres qui seront fixées par le nouveau plan général d'affectation (mis en vigueur en juin 2006).

Dès 2005, plusieurs candidats ont étudié la possibilité de rénover ces bâtiments, notamment sous forme de coopératives d'habitants. En février 2008, la coopérative B612, candidate à la rénovation de ces immeubles était officiellement créée par inscription au registre du commerce. Son siège est à 1004 Lausanne au chemin de Montétan 12, c/o Isabelle Zampiero. Son but est décrit comme suit :

« Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle a également pour but d'encourager les échanges entre habitants du lieu et au sein de la coopérative, tout en favorisant la création d'espaces de vie propices au développement personnel et collectif. Enfin, elle vise à assurer la mise en valeur d'un patrimoine de qualité, en encourageant l'investissement des habitants dans la pierre d'une manière durable et éthique ».

En mai 2008, le projet était présenté en Commission immobilière avec, à l'appui, un plan financier détaillé. Les conditions de validation du projet fixées ont été acceptées par la Coopérative en date du 19 juin 2008.

### 3. Descriptif de la parcelle

Parcelle	:	10397
Adresse	:	Rue Louis-Auguste-Curtat 14/18/20/22
No de plan	:	132
Surface	:	1067 m <sup>2</sup>
Genre de nature	:	Place-jardin 537m <sup>2</sup>
Bâtiments	:	Habitation no ECA 8652a, 149m <sup>2</sup>
	:	Bâtiment, no ECA 8653, 11m <sup>2</sup>
	:	Bâtiment, no ECA 8652b, 39 m <sup>2</sup>
	:	Habitation avec affectation mixte, No ECA 8656, 147m <sup>2</sup>
	:	Habitation, No ECA 8658, 108 m <sup>2</sup>
	:	Habitation, No ECA 8659, 76 m <sup>2</sup>
Estimation fiscale	:	fr. 530'000.- RG 92
Propriété individuelle	:	Lausanne la Commune, Lausanne

### Occupation actuelle des immeubles

#### Curtat 18 : no ECA 8656

– Rez inférieur	local	115 m <sup>2</sup>	Prêt
– 1 <sup>er</sup> étage	appart. 5 pièces	100 m <sup>2</sup>	Bail habitation
– 2 <sup>ème</sup> étage	appart. 5 pièces	98 m <sup>2</sup>	Bail commercial

#### Curtat 20 : no ECA 8658

Rez-de-chaussée	local	162 m <sup>2</sup>	Bail commercial
1 <sup>er</sup> étage	appart. 7 pièces	144 m <sup>2</sup>	Bail commercial

#### Curtat 22 : no ECA 8659

Rez-de-chaussée	appart. 2 pièces	36 m <sup>2</sup>	Bail commercial
1 <sup>er</sup> étage	appart. 2 pièces	40 m <sup>2</sup>	Bail commercial
2 <sup>ème</sup> étage	appart. 3 pièces	44 m <sup>2</sup>	Bail habitation

Le droit de superficie distinct et permanent à créer représente 758 m<sup>2</sup> selon plan établi par le service du cadastre en date du .....

### 4. Projet de la Coopérative d'habitation B612

Un montant de fr. 3'0000'000.- a été estimé pour l'exécution des travaux du projet de rénovation de la coopérative d'habitants B612 qui visent à assainir les 3 bâtiments avec 7 nouveaux logements et leurs surfaces attenantes:

No 18	3 appartements
No 20	3 appartements
No 22	1 logement sur deux niveaux
	2 pièces pour activités et réunion des membres la coopérative

Il s'agira d'une opération de rénovation des volumes existants avec de petites modifications ponctuelles possibles, comme l'agrandissement des balcons ou la modification de l'entrée du no 18. Les travaux de rénovation comprendront deux types d'intervention :

Lourde, pour l'enveloppe (façade et toiture), les technicités et certaines parties structurelles :

- Les toitures seront isolées et refaites entièrement ainsi que toutes les ferblanterie pour les 3 bâtiments. Les lucarnes seront également rénovées et blindées et les tabatières remplacées par des velux.
- Les façades seront rénovées à l'aide d'un crépi isolant côté rue Curtat afin de préserver les encadrements en molasse et revêtues d'une isolation périphérique sur les autres faces.
- Les fenêtres et volets des 3 bâtiments seront remplacés.
- Une étanchéité et un nouveau drainage sont prévus au pied des façades enterrées de la rue Curtat.
- Le balcon du no 18 est maintenu. Les balcons du no 20 seront démolis et reconstruits.
- Les locaux seront chauffés par le chauffage à distance.
- Toutes les installations sanitaires seront remplacées
- Toute l'installation électrique sera refaite.
- L'escalier intérieur du no 18 est supprimé.

Légère, qui comprend les aménagements intérieurs :

- Rénovation des parquets.
- Isolation phonique des plafonds, dans la mesure du possible.
- Rénovation des galandages et des portes.

## **5. Respect des critères de développement durable**

Afin d'assurer le respect des critères de développement durable, la Coopérative d'habitation B612, par l'intermédiaire de ses mandataires, s'engage à développer son projet en partenariat avec le guichet communal du développement durable de la Ville de Lausanne. Compte tenu des particularités des bâtiments, ce dernier fournira une expertise permettant d'adapter les objectifs environnementaux à la réalité financière du projet.

## **6. Octroi d'un prêt chirographaire**

La Coopérative d'habitation B612 a sollicité de la Commune l'obtention d'un prêt chirographaire dont le montant a été fixé à fr. 300'000.-. Ce prêt sans intérêts serait accordé par la Commune de Lausanne et deviendrait remboursable à compter de la 11<sup>ème</sup> année sur une durée de 25 ans.

En parallèle avec l'octroi d'un tel prêt sans intérêt, la Coopérative s'engagerait à ne pas rémunérer ses fonds propres, d'un montant de fr. 300'000.-, durant toute la durée du prêt, soit pendant 35 ans.

Ce montant n'a pas été prévu dans le plan financier 2009-2012. Sa nécessité n'est apparue qu'au moment de la recherche d'une solution spécifique à ce projet qui soit financièrement viable.

## **7. Valeur des immeubles**

### **Valeur des bâtiments existants**

Il est constaté que les frais de rénovation dépassent, ou pour le moins égalent, la valeur à neuf des immeubles concernés :

Coût de l'opération	fr. 3'000'000.--
Volume constructible	m3 4040
Coût au m3	fr. 742.-/m3.

La préférence de la Ville pour la rénovation, malgré son coût élevé, résulte des différentes prises de position de habitants du quartier relayées par le MDL ainsi que par les Amis de la Cité qui vont dans le sens de la politique actuelle qui vise à vivifier la vie de quartier.

C'est pourquoi il est proposé à votre Conseil de céder gratuitement ces bâtiments, pratique déjà admise lors de l'opération Riponne-Tunnel » compte tenu de l'état des bâtiments et des investissements importants à entreprendre par le superficiaire.

### Valeur du terrain

La valeur du terrain a été obtenue à l'aide de la méthode Fierz qui permet de tenir compte de la situation de la parcelle, du volume construit ainsi que des prix du marché pour ce genre d'objet. Elle a été fixée à fr. 500'000.- et permet la réalisation d'un plan financier économiquement viable.

### 8. Conditions de cession des immeubles

Le plan financier a été établi avec un taux hypothécaire de référence de 4.5% pour s'assurer qu'en cas de hausse des taux, la viabilité soit assurée. Si le taux hypothécaire devait dépasser les 4.5%, il conviendra alors d'augmenter les coûts de location dont le montant initial a été fixé à fr. 250.-/m2/année pour les appartements qui seront loués après travaux.

La rente du droit de superficie serait perçue à raison de 50% de son montant durant les 10 premières années puis à raison de 100% dès la 11ème année de manière à permettre la mise en oeuvre du projet.

Le rendement attendu de l'opération se présente de la manière suivante :

Investissement		fr. 3'000'000.-
Revenu locatif annuel prévu	770m2 à fr. 250.-/m2	fr. 192'500.-
./. Rente DDP fr. 5% de 500'000.-		fr. 25'000.-
Revenu des constructions		fr. 167'500.-
<b>Rendement brut attendu</b>		<b>fr. 5.58%</b>
Charges d'exploitation supputées		fr. 40'000.-
Résultat net avant charges financières		fr. 127'500.-
<b>Rendement net</b>		<b>fr. 4.25%</b>

Le rendement net de l'opération avant impôts, charges financières et amortissements est correct. Une simulation des cash-flows démontre par contre que la situation est négative en matière de liquidité et qu'elle ne peut être rétablie que par le biais de l'abaissement temporaire de la rente du DDP, toutes les autres hypothèses ayant déjà été intégrées au calcul (prêt chirographaire sans intérêts et non rémunération des fonds propres). Les liquidités à disposition permettront de constituer une réserve pour travaux d'entretien.

### Simulation des cash-flows de la première année

Résultat net avant charges financières	fr. 127'500.-
Charges financières	fr. 109'500.-
Amortissements	fr. 30'000.-
Solde du 1 <sup>er</sup> exercice	fr. - 12'000.-
Aide par réduction de la rente	fr.+ 12'500.-
<b>Liquidités après 1<sup>er</sup> exercice</b>	<b>fr. 500.-</b>

### 9. Justification de l'opération

Ces deux immeubles font partie du patrimoine financier de la Ville de Lausanne qui a déjà procédé à de multiples études en vue de leur rénovation ou de leur démolition/reconstruction, sans succès (cf historique ci-dessus). Cette dernière solution permettrait d'assurer l'avenir de ce patrimoine et de conserver à la rue Curtat son ambiance historique tout en permettant de collaborer avec une coopérative d'habitants.

L'échelonnement des redevances, le prêt chirographaire et le prix du terrain permettent au projet de disposer d'un plan financier sain et réaliste. Du fait du statut coopératif et de la disposition de seulement 10% de fonds propres au démarrage du projet, ces immeubles doivent dégager un rendement qui permet de couvrir non seulement les coûts de fonctionnement de la société mais encore l'amortissement de la dette ainsi que la création d'une réserve pour les travaux d'entretien à venir.

## 10. Projet d'acte constitutif du droit de superficie avec cession des bâtiments

### *Principales clauses de l'acte*

Ces conditions sont les suivantes :

Durée du droit	Nonante neuf ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier
Retour anticipé – pour cause d'intérêt public	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ;
– en cas de violation de ses obligations par le superficiaire	Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an;
– en cas de dissolution de la société coopérative pendant la durée du droit de superficie	Indemnité fondée sur la valeur des constructions arrêtée à dire d'expert, déduction faite d'un amortissement de vétusté de 1.5% l'an, mais au maximum le montant des fonds propres investis.
Retour à l'échéance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ;</li> <li>- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %)</li> </ul> <p>Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilières, conformément à l'article six (6). 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 du bâtiment et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière), dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».</p>
Redevance	<p>La redevance s'élève à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle est indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.</p> <p>La redevance est perçue à raison de 50% de son montant durant les 10 premières années puis à 100% dès la 11<sup>ème</sup> année.</p>

**Nous reproduisons ci-après le texte du droit de superficie :**CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT ....., NOTAIRE À LAUSANNE

comparaissent d'une part :

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

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du ..... Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé ;
  - procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le....., signée et ci-annexée,
- et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'art. cent quarante-deux (142) de la loi sur les communes, du vingt-huit février 1956 ;

ci-après nommée « le superficiant »,

d'autre part :

**B612 COOPÉRATIVE D'HABITATION**, dont le siège est à Lausanne, ici représentée par Madame Isabelle Zampiero, présidente, et par Madame Karine Zufferey, vice-présidente qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « le superficiaire ».**I. EXPOSE PREALABLE**

Les comparants exposent ce qui suit :

**1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après :****Extrait du registre foncier Lausanne/10397**

Bien-fonds:	<b>Bien-fonds Lausanne/10397</b>
Registre foncier:	Lausanne
Tenue du registre foncier:	Fédérale
<b>Etat descriptif de l'immeuble</b>	
Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	10397
Adresse(s):	Rue Louis-Auguste-Curtat 14/18/20/22
Autre(s) plan(s):	
No plan:	132
Surface:	1'067m2, -
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 537m2
Bâtiment(s):	Habitation, No ECA 8652a, 149m2 Bâtiment, No ECA 8653, 11m2 Bâtiment, No ECA 8652b, 39m2 Habitation avec affectation mixte, No ECA 8656, 147m2 Habitation, No ECA 8658, 108m2 Habitation, No ECA 8659, 76m2
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 530'000.00, RG 92
Observation(s):	
<b>Propriété</b>	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	

**Mentions**

Aucune

**Servitudes**

Usage d'un puits, en faveur 10398 du 02.05.92, no 334345

D. Vues droites et obliques, à charge 10919, 10930 du 07.02.62, no 334409

Ch. Collecteur d'égouts, en faveur de la Commune de Lausanne du 07.03.66, no 334418

D. Canalisation d'égouts, à charge 10919 du 07.03.66, no 334419

Concession à bien-plaire no 3031

Aménagement de 2 prises d'air pour abri (évacuation) et une prise d'air (aspiration) en anticipation sur propriété communale, soit sur parcelle 10397 sise rue Curtat Nos 14-18, pour propriété de la rue St-Martin 9-11 désignée au cadastre sous Fo 7 Parcelle 10919

Concession à bien-plaire no 4019

Anticipation sur le domaine public d'un tuyau de descente (eau pluviale) et 1 marche (sur. 0.04 m2)

**1.2.** L'immeuble susdésigné demeure assujéti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

**1.3.** Le superficiaire a l'intention d'acquérir et de rénover les bâtiments ECA nos 8656, 8658 et 8659. A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une partie de la parcelle no 10397 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous le no 20462, d'une surface de 758 m2 selon le plan et tableau de mutation établis par Yves Deillon, ingénieur géomètre breveté, en date du.....signés par les parties et annexés au présent acte.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

**II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE****Article 1 - Constitution d'une servitude de superficie**

Le superficiant constitue en faveur de **B612 Coopérative d'habitation**, représentée comme il est dit, qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à 1 du Code civil suisse. Cette servitude grève 758 m2 de la parcelle no 10397.

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

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

**Article 3 – Durée**

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de **99 ans** (nonante-neuf) dès la date d'inscription au Registre foncier.

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

**Article 4 – Cession des bâtiments**

Les bâtiments nos ECA 8656, 8658 et 8659 sont cédés sans indemnité eu égard au fait que le coût des travaux de rénovation représentent, pour le moins, la valeur à neuf des constructions.

Trois constructions non cadastrées sont également cédées pour être démolies dans leur intégralité. Le plan cadastral joint mentionne en « vert » lesdites constructions. Les frais de démolition de la construction située sous la passerelle (hors DDP) sont également à la charge du superficiaire.

Les bâtiments sont cédés dans leur état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne forme aucune réserve, avec tous ses droits, ses parties intégrantes et ses accessoires, libres de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement.

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

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

En outre, le superficiant s'engage à transférer au superficiaire, les immeubles libres de baux et dans la mesure du possible d'occupants au moment de la remise des locaux.

Le superficiant déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

Enfin, l'attention du superficiaire est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de mise en conformité éventuels sont à la charge du superficiaire.

#### **Article 5 – Travaux autorisés**

Le superficiaire s'engage à rénover, les bâtiments nos ECA 8656, 8658 et 8659. Les travaux de rénovation commenceront, au plus tard trois ans après la signature du présent acte et devront impérativement être terminés six ans après dite signature, cas de force majeure réservés. Le superficiaire fera approuver les plans de rénovation par le superficiant avant l'enquête publique.

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 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.

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

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

#### **Article 6 – Valeur reconnue du bâtiment et impenses d'amélioration**

La valeur reconnue des bâtiments est de fr. 0.—du fait de l'ampleur des travaux de rénovation prévus qui sont, pour le moins, équivalents au coût d'une reconstruction à neuf.

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article 9 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 travaux de rénovation des immeubles nos ECA 8656, 8658 et 8659, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

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

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

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

### **Article 7 - Obligations du superficiaire**

Le superficiaire s'engage à rénover les immeubles nos ECA 8656, 8658 et 8659 dans un délai de 3 à 6 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeure réservé. Les immeubles rénovés seront destinés essentiellement à du logement.

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, 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, respecter les critères de construction stipulés dans l'article cinq du présent acte;
- c) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- d) de ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat dont payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-après ;
- g) signer les baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie;
- h) louer les logements à un prix permettant de dégager les cash-flows nécessaires à la couverture des coûts (frais d'exploitation et charges financières), à l'amortissement de la dette et à la constitution d'une réserve pour travaux d'entretien futur. Le superficiant se réserve un droit de regard sur la fixation des loyers pour s'assurer que les règles ci-dessus énoncées soient respectées. Ce droit de regard sera exercé à chaque indexation de la rente à l'IPC soit tous les cinq ans ainsi que lors des changements de locataires.
- i) 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 gage immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé;
- j) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie;
- k) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes;
- l) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, 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 du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie;

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

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

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

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

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

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

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de sa construction et de ses parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure, :

- au coût de rénovation des immeubles augmenté des impenses d'améliorations ultérieures, reconnus par le superficiant au sens de l'article 6 ;

à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et 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 superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande du retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 ci-après.

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 18 ci-après.

#### **Article 10 – Redevances du droit de superficie**

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5 % (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à fr. 500'000.- ; la redevance s'élève ainsi à **fr. 25'000.--**.

Cette redevance sera due dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire.

Le paiement de la redevance interviendra annuellement d'avance le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. Un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

Toutefois, pour tenir compte de la difficulté de l'opération et des buts poursuivis par la coopérative d'habitation, la redevance est perçue à raison de 50 % de son montant durant les 10 premières années puis à 100 % dès la 11<sup>ème</sup> année afin de permettre à la coopérative d'équilibrer son plan financier durant la période initiale.

La redevance sera indexée dès la onzième année, tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date du premier paiement.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la onzième année, à savoir de **fr 75'000.-** afin de garantir le paiement de la redevance.

### **Article 11 - Entrée en possession**

L'entrée en possession des bâtiments et du terrain grevé aura lieu à la date d'entrée en force du permis de construire. Un décompte acheteur vendeur, fondé sur les charges et profits périodiques des immeubles cédés sera établi, valeur....., par les soins du superficiant et adressé au superficiaire dans les trois mois, hors la vue du notaire soussigné. Selon l'usage, le reliquat de ce décompte sera payé par la partie débitrice sitôt le résultat connu.

La parcelle objet du droit de superficie ainsi que les bâtiments seront mis à disposition dans leur état actuel, bien connu du superficiaire, libre de baux et, dans la mesure du possible, d'occupants au moment de la remise des locaux.

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 le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

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

Il est rappelé enfin que la parcelle 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 12 - Servitudes à constituer**

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

Le superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever gratuitement, cas échéant, la parcelle objet du droit distinct et permanent, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune de Lausanne, pour le passage de canalisations.

### **Article 13 - Responsabilité du superficiaire**

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 de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

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

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

#### **Article 14 - Retour de la construction à l'échéance du droit**

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

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

- si c'est le superficiel qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ;
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %)

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilières, conformément à l'article six (6). 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 du bâtiment et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiel, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

#### **Article 15 - Cession, transmission ou transfert économique du droit**

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

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, location, ou 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 superficiel un intérêt équivalent à celui que représente

le superficiaire ;

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 18 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

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

#### **Article 16 - Droit de contrôle**

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

**Article 17 - 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 18 - Clause d'arbitrage et for**

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

Le for est à Lausanne.

**Article 19 - Annotation de clauses spéciales**

Les clauses mentionnées sous chiffres 3, 8, 9 et 14 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

**Article 20 - Modifications éventuelles de la loi**

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

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

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

**Article 21 - Autres dispositions**

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

**Article 22 – Frais**

Les frais de l'acte de constitution de droit de superficie, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation cantonal et communal ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la rénovations projetées sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

**DONT ACTE,**

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

La minute est signée : Silvia Zamora – .....

**11. Conclusions**

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2008/49 de la Municipalité, du 29 octobre 2008;

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

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

*décide :*

- **d'approuver l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à B612 Coopérative d'habitation grevant une fraction de 758 m2 de la parcelle n° 10397, aux conditions figurant dans le préavis n° 2008/49 de la Municipalité, du 29 octobre 2008 ;**
  
- **d'autoriser la Municipalité à accorder à la coopérative d'habitants B612 un prêt chirographaire de fr. 300'000.- sans intérêt, remboursable sur 25 ans à partir de la 11ème année d'existence du droit de superficie.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre