

## COMMUNE DE LAUSANNE

### PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « MONTOLIVET »

---

#### CONVENTION DE DISPONIBILITE RELATIVE A LA PARCELLE N° 5630 DE LAUSANNE (art. 52 LATC)

Entre :

- Comunus SICAV, dont le siège est à Montreux, propriétaire de la parcelle n° 5630, représentée par Monsieur Julien Baer et Madame Mélanie Bachelard,

dit ci-après la **propriétaire**, d'une part,

et

- la Commune de Lausanne, représentée par sa Municipalité au nom de laquelle agissent le Syndic et le Secrétaire municipal, en tant qu'Autorité communale,

dite ci-après la **Commune**, d'autre part.

#### I. REMARQUES LIMINAIRES

Il est exposé préliminairement ce qui suit :

1. L'affectation de la partie du territoire communal concernant les terrains compris entre le chemin de Montolivet, l'avenue de Montchoisi, la Vuachère et le chemin du Pont du Diable est actuellement régie par le PPA «Montolivet» n° 690, entré en vigueur le 22 janvier 1998.
2. Ce périmètre fait l'objet d'une démarche de planification qui doit aboutir à la mise en vigueur d'un nouveau plan d'affectation «Montolivet», ci-après nommé PA. Cette procédure a pour but d'assurer le développement des équipements publics et parapublics de ce périmètre en augmentant le potentiel constructible de la parcelle.
3. Afin d'assurer la disponibilité des terrains affectés à la zone à bâtir conformément à l'art. 52 LATC, la Commune et la propriétaire fixent ci-dessous les délais de réalisation de constructions sur ces biens-fonds.
4. La validité de la présente convention est intrinsèquement conditionnée à la mise en vigueur du PA, tous délais de recours échus.

Cela étant rappelé, la propriétaire et la Commune conviennent ce qui suit :

#### II. OBLIGATION DE CONSTRUIRE

5. **Délai de réalisation** : La propriétaire s'engage auprès de la Commune à réaliser, sur son bien-fonds et dans un délai de 12 ans à compter de l'entrée en vigueur du nouveau plan, au moins 80% des droits à bâtir octroyés par le PA, à savoir :

- sur la parcelle n° 5630, au moins 8'000 m<sup>2</sup> de SPd, correspondant à 80% des 10'000 m<sup>2</sup> de SPd attribués par le PA.
6. **Utilisation des droits à bâtir** : Pour le calcul de l'utilisation des droits à bâtir, les conditions d'octroi du permis de construire sont déterminantes.
  7. **Pénalités** : En cas de non-respect du délai de réalisation défini à l'art. 5, la propriétaire, dans la mesure où elle serait responsable de la non-construction de sa parcelle, versera chaque année à la Commune une pénalité pécuniaire dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale des terrains concernés, déterminée par une estimation datant de 5 ans au plus. Cette pénalité s'élève à 1 % de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0.5 % les années suivantes. Le taux ne pourra pas dépasser 5 % de la valeur fiscale du bien-fonds.
  8. **Perception** : La pénalité est perçue sur demande écrite de la Commune et elle est payée sous 30 jours.
  9. **Réalisation** : La pénalité cesse d'être exigible dès le premier jour de l'ouverture officielle du concours architectural (loi sur les marchés publics), dans la mesure où le dit concours aboutit au dépôt d'un dossier d'enquête publique d'un projet de construction qui permet d'atteindre les droits à bâtir mentionnés à l'art. 5. Si la construction n'est pas commencée à l'échéance de la validité du permis de construire selon l'art. 118 LATC, la pénalité est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception.
  10. **Réalisation partielle** : Si un projet de construction a été réalisé ou mis à l'enquête, mais que ce dernier consomme moins que les droits à bâtir supplémentaires mentionnés à l'art. 5, la pénalité est réduite d'un ratio équivalent au pourcentage des droits à bâtir supplémentaires consommés par le projet.
  11. **Charge foncière** : La pénalité pécuniaire dont les conditions sont définies dans la présente convention fera l'objet d'une charge foncière inscrite au Registre foncier dans les délais fixés ci-après.

### III. AUTRES DISPOSITIONS

12. **Morcellement** : Les périmètres constructibles du bien-fonds ne peuvent être morcelés pendant la durée de la présente convention sans le consentement de la Commune, sous réserve de l'accord que la Commune doit délivrer au sens de l'article 83 LATC. De plus, la Commune donne son consentement à condition que (i) la partie détachée soit réalisée conformément à la zone et que (ii) la parcelle restante reste constructible.

Lors d'un tel morcellement avec le consentement de la Commune, celle-ci s'engage à radier les charges foncières grevant le bien-fonds en cause (la partie détachée), si les conditions de l'art. 10 sont remplies pour la parcelle restante.

13. **Coûts** : Les coûts de la constitution et de l'inscription de la charge foncière sont à la charge de la propriétaire.

14. **Succession** : La propriétaire s'engage à faire reprendre les droits et obligations résultant de la présente convention par tout successeur juridique ou tout acquéreur de tout ou partie de son bien-fonds. Sur requête, la Commune s'engage à libérer la propriétaire de ses obligations lorsque celles-ci sont formellement assumées par un tiers.

15. **Mention** : La publicité de la présente convention est assurée par l'inscription d'une mention au registre foncier intégrant la présente convention.

### IV. DELAIS

16. La propriétaire et la Commune s'engagent à respecter les délais suivants pour l'exécution des opérations prévues par la présente convention :

16.1	Avant l'approbation du projet de PA par le Département	– Signature de la présente convention.
16.2	Dans un délai de 6 mois à dater de la mise en vigueur du PA, tous délais de recours échus.	– Inscription de la charge foncière intégrant la présente convention.  – Inscription d'une mention au registre foncier intégrant la présente convention.

## V. DISPOSITIONS FINALES

17. **Résiliation de la convention** : La présente convention sera résiliée et la Commune demandera la radiation de la charge foncière et de la mention inscrites au registre foncier,
- si le PA n'est pas mis en vigueur avant le 01/01/2029.
  - dès la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser portant sur les droits à bâtir supplémentaires mentionnés à l'art. 5.
18. **Impôts et taxes** : Les engagements qui découlent de la présente convention ne dispensent pas la propriétaire du paiement de tout autre impôt ou autre taxe dus en vertu du droit cantonal ou de la réglementation communale.
19. **For applicable** : La propriétaire et la Commune décident de soumettre tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention aux tribunaux ordinaires à l'adresse desquels la propriétaire décide d'élire domicile en cas de nécessité.

Ainsi fait à Lausanne en 2 exemplaires originaux, un pour chaque partie, le 11 mars 2025.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE DE LAUSANNE

Le Syndic : Grégoire Junod



Le Secrétaire municipal : Simon Affolter



### LA PROPRIETAIRE :

#### Au nom de Comunus SICAV



Le Chief Executive Officer : Julien Baer



La responsable Gestion immobilière : Mélanie Bachelard