

Annexe 3. Projet d'acte type DDP petite maison, du 2 juillet 2026

Prolongation et modification de droit distinct et permanent (DDP) de superficie Droit de préemption qualifié

Commune de Lausanne – Bien-fonds [●] – DDP [●] – M. et Mme [●]

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modifications 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

Rentes de superficie futures – dès 2043

Petites maisons	Minimum	Maximum
Surface de plancher (SP) SIA 416 [m²]	94	96
Prix unitaire SP [CHF/m²]	1'200.-	1'200.-
Prix de terrain [CHF]	112'800.-	115'200.-
Taux de rente	5.0%	5.0%
Rente annuelle [CHF]	5'640.-	5'760.-

Grandes maisons	Minimum	Maximum
Surface de plancher (SP) SIA 416 [m²]	142	144
Prix unitaire SP [CHF/m²]	1'200.-	1'200.-
Prix de terrain [CHF]	170'400.-	172'800.-
Taux de rente	5.0%	5.0%
Rente annuelle [CHF]	8'520.-	8'640.-

Clauses principales

Prolongation du DDP

Le droit distinct et permanent de superficie sera prolongé pour une durée de 90 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. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) tous les cinq ans.

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 la superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur intrinsèque des constructions fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord, mais a minima à la valeur d'achat historique indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC, sous déduction de 30% à titre de pénalité.

Retour à l'échéance

Indemnisation fondée sur la valeur intrinsèque des constructions et fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord, mais a minima valeur d'achat indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC.

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. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par la superficiante (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

Obligations de la superficiaire

Limitation de la plus-value en cas de revente et droit de préemption qualifié.

Pour toute la durée du DDP, la plus-value maximale en cas de revente sera limitée à 10% de la valeur de référence du bâtiment indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Cette valeur de référence correspond soit à une valeur à neuf de CHF 5'500.-/m² de surface de plancher (SP), soit à la valeur intrinsèque fixée par un expert indépendant préalablement au renouvellement du DDP. La valeur de référence ne sera en aucun cas inférieure au prix d'achat historique indexé à l'IPC, augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC. La limitation de la plus-value sera effective pour toute la durée du DDP et sera assortie d'un droit de préemption qualifié d'une durée de 10 ans.

Contrôle des loyers.

Un contrôle du loyer sera exercé par la superficiante durant toute la durée du DDP en cas de mise en location d'une maison familiale. Le loyer maximum autorisé en CHF/m² ne pourra pas excéder le niveau des logements à loyers abordables (LLA), défini conformément à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

-

DROIT DE PRÉEMPTION QUALIFIÉ

Par-devant [●], 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 la Préfecture du district de Lausanne a été informée des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____

M. et Mme [●], _____
ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

_____ **I. EXPOSE PREALABLE** _____

Par acte notarié du 10 juin 1921, la Commune de Lausanne a octroyé à la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de soixante ans, grevant un terrain compris entre l'avenue de Morges, l'avenue Recordon et le chemin des Retraites, afin de faciliter la construction d'habitations à prix modérés. _____

La SCHL a construit sur ce bien-fonds trois immeubles locatifs et des maisons familiales subventionnées par la Confédération et la Commune de Lausanne. ———

Plus tard, le droit susmentionné a été fractionné en plusieurs droits ensuite de la vente, par la SCHL, de la plupart des bâtiments. —————

À ce jour, trois DDP supportant chacun un immeuble locatif et 33 DDP supportant chacun une maison familiale ont ainsi été constitués au registre foncier. —————

Ces droits de superficie ont été renouvelés en 1981 pour une durée de 50 ans et arrivent à échéance le 30 juin 2031. La Commune de Lausanne a accepté de les prolonger et de les modifier, pour une nouvelle durée de nonante ans. —————

1. Le droit de superficie objet des présentes supporte une maison familiale et grève le terrain désigné comme suit au registre foncier, propriété de la superficiante : ———

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5586 Lausanne

Tenue du registre foncier fédérale

Numéro d'immeuble [●]

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID

Surface m², numérique

Mutation

Autre(s) plan(s) :

No plan :

Désignation de la situation

Couverture du sol

Bâtiments/Constructions

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

Mention

Aucun(e)

Servitudes

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilierAucun(e)

2. La 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 [●]

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID

DDP (D) DDP Superficie, jusqu'au
à charge de B-F Lausanne 5586/

Surface m², numérique

Mutation

Autre(s) plan(s) :

No plan :

Part de surface grevée

Désignation de la situation

Couverture du sol

Bâtiments/Constructions

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Mention

Aucun(e)

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 immobilierSelon 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 [●] de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au registre foncier le [●] décembre 1981 sous numéro ID.007-2001/[●] et viendra à échéance le 30 juin 2031. _____

6. La superficiaire souhaite la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à accepter, 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 et que la redevance annuelle soit portée à CHF 5'640.- (cinq mille six cent quarante francs), soit 94 m² de surface de plancher (SP) selon la norme SIA 416, à CHF 1'200.-/m² SP, au taux de 5% avec un rabais de rente les douze premières années ; _____
- la superficiaire accepte les conditions concernant la limitation de la plus-value en cas de revente, l'inscription d'un droit de préemption qualifié d'une durée de dix ans et le contrôle du loyer en cas de mise en location du droit de superficie objet du présent acte. _____

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

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet [●] de Lausanne sus-désigné et inscrit au registre foncier sous numéro ID.007-2001/[●], est prolongé de nonante ans, à partir du 1^{er} juillet 2031. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 juin 2121. _____

III. MODIFICATIONS DES CONDITIONS

DU DROIT DE SUPERFICIE

Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie [●] de Lausanne inscrit au registre foncier sous numéro ID.007-2001/[●] 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 [●] 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 correspond à la totalité du bien-fonds [●].

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 [●] 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

Comme mentionné au chapitre 2, le droit de superficie existant est prolongé d'une durée de nonante ans. Le droit de superficie objet du feuillet [●] de Lausanne sus-désigné et inscrit au registre foncier sous numéro ID.007-2001/[●] viendra donc à échéance le 30 juin 2121, date à laquelle il s'éteindra de plein droit.

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 30 juin 2121, 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 [●] de Lausanne.

Article 4 - Constructions autorisées

Les constructions autorisées sont la maison familiale construite sur la parcelle [●] et l'éventuel garage individuel existant au moment de la présente prolongation du droit de superficie, à l'exclusion de toute autre construction.

La maison ne pourra être affectée à d'autres usages que l'habitation.

La surface de plancher (SP) prise en compte pour le calcul de la rente et de la valeur de référence est définie conformément à la norme SIA 416. Elle concerne uniquement les niveaux habitables, soit le rez-de-chaussée et l'étage, à l'exclusion du sous-sol et des combles. Conformément aux données du registre foncier, la maison en question présente une emprise au sol de 47 m². Sur cette base, la surface de plancher de la maison sur deux niveaux est de 94 m² SP.

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 la plus-value réalisée en cas de revente, la valeur de référence des constructions y compris celle des parties intégrantes et des impenses d'amélioration est arrêtée d'un commun accord entre M. et Mme [●] et la Commune de Lausanne à un montant de CHF 517'000.- (cinq cent dix-sept mille francs), soit 94 m² de surface de plancher (SP) selon la norme SIA 416, au prix de CHF 5'500.-/m² SP.

Cette valeur de référence sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

(ou valeur intrinsèque à dire d'expert indexée à l'IPC ou prix d'achat historique indexé à l'IPC augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC.)

Par ailleurs, la superficiaire 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 concernant les éventuelles 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 superficiaire 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 de la présente prolongation et modification du droit de superficie. Elle tient compte des constructions spécifiques qui y sont édifiées. Elle a été fixée à CHF 112'800.- (cent douze mille huit cents francs), soit 94 m² de surface de plancher (SP) selon la norme SIA 416, à CHF 1'200.-/m² SP (mille deux cents francs par 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 112'800.- (cent douze mille huit cents francs), soit CHF 5'640.- (cinq mille six cent quarante francs).

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès le début de la nouvelle période de validité du droit de superficie, mais fera l'objet d'un rabais initial selon les dispositions décrites ci-dessous. 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. Le montant semestriel sera de CHF 2'820.- (deux mille huit cent vingt francs).

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 16'920.- (seize mille neuf cent vingt francs). 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 pourra être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% 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.

Rabais de rente initial

Afin d'assurer une adaptation progressive de la rente, un rabais de rente est introduit pour les douze premières années suivant le renouvellement du DDP.

La rente sera maintenue à son niveau de 2031 pour une durée de sept ans, soit jusqu'au 30 juin 2038. Elle sera ensuite augmentée de manière linéaire durant les cinq années suivantes pour atteindre le niveau basé sur le prix unitaire de CHF 1'200.-/m² SP après douze ans, soit dès le 1^{er} juillet 2043.

À titre d'exemple pour une maison dont la rente annuelle indexée au 1^{er} juillet 2026 est de CHF 1'700.-, la rente annuelle sera maintenue du 1^{er} juillet 2031 au 30 juin 2038. Elle

passera ensuite à CHF 2'357.- au 1^{er} juillet 2038. Puis les années suivantes à CHF 3'013.- en 2039, CHF 3'670.- en 2040, CHF 4'327.- en 2041, CHF 4'983.- en 2042, pour atteindre le montant de CHF 5'640.- le 1^{er} juillet 2043. _____

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 (IPC) 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. _____

La première indexation interviendra le 1^{er} juillet 2048. _____

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 superficiaire 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 elle 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 superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par des éventuels travaux de rénovation ; 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 _____

Début 2021, la Commune de Lausanne a annoncé la découverte d'une pollution aux dioxines et furanes sur son territoire. Suite à cette annonce, des analyses ont été réalisées aux abords des bâtiments de la Cité-Jardin de Prélaz, notamment dans les

jardins potagers situés au pied des immeubles locatifs et dans certains jardins des maisons familiales. —————

Après analyse, une pollution a été découverte avec localement des dépassements des seuils d'investigation pour certains métaux lourds et des dépassements des valeurs d'assainissement pour les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et le Benzo(a)pyrène selon l'ordonnance sur les atteintes portées au sol (OSol). —————

La Commune de Lausanne a immédiatement communiqué les informations relatives à la pollution à l'ensemble des habitants. Elle a ensuite pris des mesures compensatoires et procédé à l'ensemencement des surfaces de terrain nu afin de réduire le risque d'ingestion de terre, notamment pour les enfants en bas âge. Elle a également proposé la mise à disposition de bacs de jardinage surélevés pour les superficiaires qui le souhaitent. —————

En plus des mesures compensatoires proposées, la Ville de Lausanne mène une réflexion générale sur l'assainissement des sols pollués à Lausanne, essentiellement par les dioxines, et sur les possibilités de réaliser des assainissements selon l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites). —————

Sous réserve de la pollution décrite ci-dessus et de l'application de l'OSites dans sa dernière version du 1^{er} décembre 2025, la parcelle objet du présent acte 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 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. Toutefois, des investigations complémentaires sont, en l'état, nécessaires en coordination étroite avec le Canton, autorité d'exécution des ordonnances précitées, pour déterminer plus précisément le besoin d'assainir de ces jardins et potagers en application notamment des dernières versions de la loi sur la protection de l'environnement et de l'OSites. —————

C. Obligations de la superficiaire —————

Article 11 - Obligations de la superficiaire —————

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire 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) 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 ; ————
- c) 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 ; —————
- d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ; —————

- 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'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- g) 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 devra figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____
- h) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____
- i) 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 ; _____
- j) 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 ; _____
- k) en cas de mise en location dûment autorisée par la superficiante, 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 et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe q) ci-dessous ; _____
- l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____
- m) 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 ; -
- n) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____
- o) accepter la limitation de la plus-value en cas de revente du droit de superficie. Pour toute la durée du DDP, la plus-value maximale en cas de revente sera limitée à 10% de la valeur de référence du bâtiment mentionnée à l'article 5 et indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Avec la valeur de référence mentionnée de CHF 517'000.- (cinq cent dix-sept mille francs), la plus-value maximale admise sera de CHF 51'700.-, conduisant à un prix de vente maximum de CHF 568'700.-, valeur au 1^{er} juillet 2031. Le prix de vente maximum sera indexé à l'IPC et pourra être augmenté de la valeur des éventuelles impenses d'amélioration, à condition qu'elles aient autorisées préalablement par la superficiante et sur présentation des justificatifs des coûts des travaux. _____

La limitation de la plus-value sera effective pour toute la durée du DDP et sera assortie d'un droit de préemption qualifié d'une durée de 10 ans. _____

p) en cas de mise en location de la maison familiale, accepter le contrôle du loyer par la superficiante. Le contrôle s'exercera dès l'entrée en vigueur du présent droit de superficie et pour toute sa durée. Le loyer maximum autorisé en CHF/m² ne pourra pas excéder le niveau des logements à loyers abordables (LLA), défini conformément à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). _____

Les niveaux de loyers applicables seront ceux disponibles au moment de l'éventuelle mise en location. _____

q) les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation ; _____

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, tels que notamment les 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 superficiariaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiariaire ne soit modifiée.

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

La superficiariaire devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiariaire ; 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 superficiariaire un intérêt équivalent à celui que représente la superficiariaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiariaire ;
- 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 ;
- e) si le prix de vente convenu entre les parties est supérieur au prix maximum autorisé selon l'article 11 lettre o), ci-dessus ;
- f) si le loyer convenu est supérieur au loyer maximum autorisé selon l'article 11 lettre p), ci-dessus ;

Si la superficiariaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiariaire 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 superficiariaire avant que les contractants le signent.

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 superficiariaire 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 elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, 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 leurs parties intégrantes. Elle correspondra à la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord, mais ne sera en aucun cas inférieure au prix d'achat historique indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC, sous déduction de 30% à titre de pénalité. — 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 des constructions 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, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier. —————

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, mais ne sera en aucun cas inférieure au prix d'achat historique indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et augmenté des éventuels travaux à plus-value réalisés, sur présentation de pièces justificatives, ces coûts étant également indexés à l'IPC. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. — 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. 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. —————

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 comparantes 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 – Droit de préemption —————

Le droit de préemption légal de la superficiaire, prévu à l'article 682 alinéa 2 du code civil, 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 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 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 chacune 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 o) (limitation de la plus-value en cas de revente), 11 lettre p) (contrôle des loyers), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), feront l'objet d'annotations au registre foncier.

Article 24 - 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 25 - Autres dispositions

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

Article 26 - 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 instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

Réquisitions pour le registre foncier

1. Prolongation du droit de superficie [●] de Lausanne, ID.007-2001/[●] ;
2. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2001/[●] ;
3. Inscription droit de préemption qualifié ;
4. Annotations : - droit de préemption qualifié 10 ans ;
 - suppression du droit de préemption de la superficiaire ;
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre o) (limitation de la plus-value en cas de revente), 11 lettre p) (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ;
5. 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...