

Immeuble de la rue Curtat 14 à Lausanne
Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
avec cession du bâtiment en vue de sa rénovation

Préavis N° 2010/19

Lausanne, le 14 avril 2010

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 Messieurs Kurt Hofmann et Michel Gailloud un droit distinct et permanent de superficie qui grèvera 309 m² de la parcelle n° 10397 propriété de la Commune de Lausanne et permettra la rénovation du bâtiment N° ECA 8652 du n° 14 de la rue Curtat à Lausanne.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Historique	2
4. Descriptif de l'immeuble	3
5. Valeur du terrain	3
6. Valeur du bâtiment	3
7. Projet du bureau d'architecte Hofmann et Gailloud	4
8. Développement durable	4
9. Plan financier présenté	4
10. Considérations	4
11. Projet d'acte constitutif du droit de superficie avec cession du bâtiment	5
11.1 Principales clauses de l'acte	5
11.2 Texte de l'acte	6
12. Conclusions	14

3. Historique

Les immeubles de la rue Curtat ont été construits vers 1840 pour les nos 18 à 22 alors que le no 14 remonte, pour sa partie nord-est, au 16^{ème} siècle et, pour le reste, aux 17^{ème} et 18^{ème} siècles. Ils ont reçu la note *3* au recensement architectural cantonal et sont placés depuis 1980 sous protection générale au sens de l'art. 46 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). 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 n° 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 n° 14 et la démolition/reconstruction des n° 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 modifieraient 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).

En juin 2007, des investisseurs privés qui s'étaient intéressés à la reprise de l'immeuble du n° 14 en vue de sa rénovation renoncent au projet en raison de « l'ampleur des travaux et des possibilités de location qui ne correspondent pas à leurs attentes ».

La Coopérative Bâtir Groupé présentait, dans le même temps, un projet de rénovation qui a dû être écarté notamment en raison du fait que la coopérative espérait financer ses activités associatives par l'intermédiaire des recettes immobilières alors que celles-ci devaient être affectées uniquement à la gestion et au maintien du bien immobilier.

En février 2008, la Coopérative B612, initiatrice du projet touchant les immeubles des n° 18-20-22 de la rue Curtat, se déclarait prête à reprendre en prêt à usage le n° 14. Le bâtiment aurait été, après les rénovations des n° 18-20-22, rénové à son tour par la Coopérative. Il a toutefois semblé raisonnable de laisser cette coopérative se concentrer sur le projet en cours sur les n° 18-20-22.

En juillet 2008, une association, qui envisageait de reprendre et rénover l'immeuble de Curtat 14 en vue d'y créer un habitat collectif pour personnes désirant « vieillir ensemble », renonçait également au projet en raison de la vétusté de l'immeuble, de son implantation (trop peu de soleil) et de l'impossibilité d'y intégrer un ascenseur sans travaux importants.

En septembre 2008, un particulier, professionnel de l'immobilier, s'est approché de la Ville en vue de reprendre l'immeuble pour y développer un projet d'investissement à titre privé qui prévoyait de rénover l'immeuble en y créant des appartements destinés à la location pour la classe moyenne supérieure. Après une étude sommaire, il renonçait en évoquant un prix de location prévu pour les appartements qui n'était pas en phase avec le marché en raison des coûts nécessaires pour la rénovation.

A la même époque, le bureau d'architecture Hofmann et Gailloud déclarait son intérêt pour la reprise de l'immeuble en vue de mettre sur le marché, après rénovation, des logements à loyers raisonnables. Ce projet a été retenu par la Commission immobilière de la Ville, en séance du 19 décembre 2008, car il permettait d'offrir des logements à prix abordable tout en assurant une rénovation de qualité.

4. Descriptif de l'immeuble

Adresse	Rue Curtat 14 - Lausanne
Année de construction	1840
Zone de construction	Centre historique / Bâtiment à conserver
Note au recensement architectural	3
N° de parcelle	10397
Surface parcelle	1067 m ²
Surface DDP projeté	309 m ² environ
Surface bâtie	149 m ²

Affectation actuelle de l'immeuble : 1 atelier et 4 appartements

Rez inférieur	Atelier	2 pièces	59 m ²
Rez supérieur	Appart.	5 pièces	105 m ²
Premier étage	Appart.	3.5 pièces	75 m ²
Premier étage	Appart.	3.5 pièces	48 m ²
Combles	Appart.	3.5 pièces	76 m ²

Aucun loyer n'est perçu, ces locaux sont sous le régime des prêts à usage.

5. Valeur du terrain

La surface concernée est d'environ 309 m². La valeur du terrain a été déterminée sur la base du revenu locatif annoncé dans le plan financier du projet et du « nombre structurel » Fierz qui tient compte de la situation de la parcelle. Une valeur de Fr. 200'850.-- pour 309m² a ainsi été déterminée. Elle correspond à un prix au m² de Fr. 650.-- similaire à celui qui a été appliqué lors de la mise en droit de superficie des n° 18-20-et 22 de la même rue.

6. Valeur du bâtiment

L'immeuble remonte au 16^{ème} siècle pour sa partie nord-est et pour le reste aux 17-18^{ème} siècles. Aucune rénovation n'y a été entreprise durant ces 30 dernières années et l'état de vétusté est élevé (environ 75%). La valeur à neuf du bâtiment correspond à environ Fr. 1'700'000.--. Les travaux prévus nécessitent l'engagement d'environ Fr. 1'100'000.-- sans que l'immeuble ne retrouve un état neuf, en particulier en matière d'isolation phonique. Tenant compte d'une vétusté de 75%, la valeur résiduelle serait de Fr. 425'000.--. Un tel montant rajouté au coût des travaux ainsi qu'à la rente du droit de superficie impliquerait des loyers dont le montant serait supérieur à Fr. 300.-/m²/année pour rentabiliser l'opération, loyers qui empêcheraient de fait la location, car trop élevés. Afin de permettre tout de même la rénovation de l'immeuble et la mise sur le marché d'appartements à des prix abordables, il a été admis que la valeur résiduelle du bâtiment était de Fr. 0.--.

7. Projet du bureau d'architecte Hofmann et Gailloud

L'atelier d'architecture Hofmann et Gailloud prévoit la rénovation de l'immeuble de manière à conserver des loyers abordables en y créant 5 appartements distribués comme suit :

Rez inférieur	2 pièces	50 m ²	Fr. 833.--/mois	Fr. 200.--/m ² /année
Rez supérieur	1.5 pièce	35 m ²	Fr. 583.--/mois	Fr. 200.--/m ² /année
	2.5 pièces	71 m ²	Fr. 1'183.--/mois	Fr. 200.--/m ² /année
Etage/combles	4.5 pièces	103 m ²	Fr. 2145.--/mois	Fr. 250.--/m ² /année
	4 pièces	87 m ²	Fr. 1'812.--/mois	Fr. 250.--/m ² /année

Il est prévu de rénover la charpente et la couverture, de changer les vitrages, d'installer un chauffage central et de créer les 5 appartements décrits ci-dessus avec mise en conformité des installations techniques. Le bilan thermique sera adapté aux normes légales en vigueur.

8. Développement durable

Soumis à d'importantes contraintes architecturales et d'aménagements intérieurs (classés en note 3 au recensement architectural cantonal), il n'est pas prévu de travailler sur la totalité des éléments de l'enveloppe. Les éléments remplacés non soumis à des contraintes architecturales, vitrages et toiture, atteindront à la demande de la Ville la valeur cible décrit dans la SIA 380/1 version 2009 et ne pourront se contenter de la valeur limite. Le bâtiment sera relié au réseau de chaleur à distance lausannois assurant une production en grande partie renouvelable. Enfin, afin d'optimiser les consommations et le confort, la régulation du chauffage se fera pièce par pièce à l'aide de vannes thermostatiques.

9. Plan financier présenté

Le coût des travaux prévus représente Fr. 1'100'000.—pour 2'154 m³ ECA, soit un coût moyen de Fr. 510.--/m³. La surface locative future correspondra à 346 m². Le revenu locatif prévu sera de Fr. 78'672.—par année soit Fr. 227.--/m² année. Le rendement brut qui en résulte correspond à 6,2 % après déduction de la rente du droit de superficie, ce qui est le minimum pour ce type d'opération qui comporte un certain nombre de risques pour l'investisseur.

10. Considérations

L'objet doit être conservé selon le PGA, il n'y a donc que l'option rénovation qui entre en ligne de compte. Le dossier Hofmann et Gailloud tend vers une rénovation importante sans qu'elle corresponde à une mise à neuf de l'immeuble. Dans un tel cas, le prix du terrain tient compte du potentiel de rendement exploitable par le projet.

Pour permettre des montants de loyer abordables, la valeur résiduelle de l'immeuble a été fixée à Fr. 0.--. Afin de garantir la fixation de ces loyers aux prix annoncés, il est prévu que les superficiaires acceptent de soumettre l'immeuble au contrôle des loyers par la Commune de Lausanne pour les 5 premières années de location.

11. Projet d'acte constitutif du droit de superficie avec cession du bâtiment

11.1. Principales clauses de l'acte

Durée du droit	Septante ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier
Retour anticipé – pour cause d'intérêt public – en cas de violation de ses obligations par les superficiaires	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ; 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.
Retour à l'échéance – si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit – si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas le prolongation ou le renouvellement du droit	Indemnisation 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 ; Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %). Il est précisé que l' indemnisation 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 ».
Redevance	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.
Loyers	Un contrôle des loyers sera exercé par le superficiant durant les 5 premières années.

*11.2 Texte de l'acte***CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

PAR DEVANT, NOTAIRE A 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 :

KURT HOFMANN ET MICHEL GAILLOUD, domiciliés à
et qui agissent solidairement

ci-après nommés « les superficiaires ».

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: **Bien-fonds Lausanne/10397**
Registre foncier: Lausanne
Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

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, N° ECA 8652a, 149m²
Bâtiment, N° ECA 8653, 11m²
Bâtiment, N° ECA 8652b, 39m²
Habitation avec affectation mixte, N° ECA 8656, 147m²
Habitation, N° ECA 8658, 108m²
Habitation, N° ECA 8659, 76m²

Feuillet de dépendance:

Mention mens. officielle:

Estimation fiscale: Fr. 530'000.00, RG 92

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)
Aucune

Servitudes

02.05.1892 334345	CUsage d'un puits, ID.2009/000106 En faveur de: Lausanne/10398
07.02.1962 334409	DVoisinage : vues droites et obliques, ID.2008/003362 A la charge de Lausanne/10919 A la charge de Lausanne/10930
07.03.1966 334418	CCanalisation(s) Collecteur d'égouts, ID.2008/003363 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne
07.03.1966 334419	DCanalisation(s) d'égouts, ID.2008/003364 A la charge de Lausanne/10919

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
Selon registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 20.12.2009: Aucune

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti 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. Les superficiaires ont l'intention d'acquérir et de rénover le bâtiment ECA N° 8652. Le bâtiment ECA N° 8653 de 11 m² de surface au sol est destiné à la démolition. A cet effet, les superficiaires sollicitent du superficiant la mise à disposition d'une partie de la parcelle n° 10397 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous le n°20471, d'une surface de 309 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 Kurt Hofmann et Michel Gailloud qui acceptent, une servitude de superficie au sens des articles 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse. Cette servitude grève 309 m² de la parcelle n° 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 **70 ans** (septante) dès la date d'inscription au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires 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

Le bâtiment N° ECA 8652 est cédé sans indemnité pour permettre, eu égard au coût des travaux de rénovation prévus, de maintenir des loyers abordables qui seront contrôlés par le superficiant durant les 5 premières années. Le bâtiment N° ECA 8653 de 11 m² est cédé pour être démoli.

Les bâtiments sont cédés dans leur état actuel que les superficiaires déclarent bien connaître et pour lesquels ils ne forment aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs 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 aux superficiaires, qui les acceptent, 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 aux superficiaires 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 aux superficiaires, les immeubles libres de baux 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 des superficiaires 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 des superficiaires.

Article 5 - Travaux autorisés

Les superficiaires s'engagent à rénover, le bâtiment N° ECA 8652 en tenant compte de la valeur patrimoniale de cet objet. Le bâtiment N° ECA 8653 d'une surface au sol de 11 m² sera démoli. 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. Les superficiaires feront approuver les plans de rénovation par le superficiant avant l'enquête publique.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent 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 (chauffage à distance), 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 superficiel 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 superficiel, 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 du bâtiment N° ECA 8652 est de Fr. 0.-- pour permettre la mise sur le marché d'appartements à loyers abordables qui devront permettre la couverture des coûts.

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiels à l'article 9 ce dernier fera connaître au superficiel avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation de l'immeuble N° ECA 8652, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiel.

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 les superficiels ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiel et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 7 - Obligations des superficiels

Les superficiels s'engagent à rénover le bâtiment N° ECA 8652 dans un délai de 3 à 6 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeure réservé. L'immeuble rénové sera destiné uniquement au logement.

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiels s'engagent en outre à :

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, sous réserve de l'accord exprès du superficiel, 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 constamment le bâtiment précité, 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 le 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 couvrir les coûts. Le superficiant se réserve un droit de regard sur la fixation des loyers pour s'assurer que le principe ci-dessus énoncé soit respecté. Ce droit de regard sera exercé lors de la fixation des loyers durant les 5 ans à compter de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie. Les loyers initiaux, basés sur le plan financier de l'opération prévue, sont détaillés dans le tableau annexé au présent acte.

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 des superficiaires, 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 des superficiaires 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 les superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires 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 aux superficiaires 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 et qui sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par les superficiaires.

Les superficiaires pourront 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.

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Si les superficiaires tombent 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, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de 5% (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à **Fr. 200'850.--** ; la redevance s'élève ainsi à **Fr. 10'043.--** .

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^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. Un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par les superficiaires dès l'échéance.

La redevance sera indexée 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.

Les superficiaires consentent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, à savoir de **Fr 30'000.--** 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 date d'entrée en possession, par les soins du superficiant et adressé aux superficiaires 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 le bâtiment seront mis à disposition dans leur état actuel, bien connu des superficiaires, libre de baux 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 événements pouvant survenir du fait de la rénovation des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires.

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 - Nouvelle servitude et servitudes à constituer

Nouvelle servitude

Une servitude de canalisations et de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce, ainsi que pour petits véhicules est constituée sur la parcelle n° 10397 selon les termes suivants :

«Passage public à pied et autres moyens de mobilité douce, ainsi que pour petits véhicules d'entretien et canalisations quelconques».

Bénéficiaire : Commune de Lausanne

Fonds servant : Parcelle n° 10397 de Lausanne

Exercice : Selon tracé figuré en jaune sur le plan établi par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon à Lausanne en date du..... déposé en annexe à la présente.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel du passage, d'éclairage public et les frais d'énergie en découlant ainsi que le service de propreté et le service hivernal sont entièrement à la charge de la Commune de Lausanne.

Cette servitude est accordée pour une durée illimitée et à titre gratuit. Elle primera le droit de superficie constitué par le présent acte.

Tous les frais inhérents à la constitution de cette servitude (acte, plan, inscription au registre foncier) sont à la charge de la Commune de Lausanne.

Servitudes à constituer

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de leur bâtiment et aux rapports de bon voisinage.

Les superficiaires s'engagent 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.

Article 13 - Responsabilité des superficiaires

Les superficiaires prendront à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en leur qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour eux de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Ils répondront 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.

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux de rénovation envisagés; ils ne pourront 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 superficiant deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, les superficiaires s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera aux superficiaires une indemnité calculée comme il suit :

- 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 ;

- si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent 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 mobilière, 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 superficiaire, 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 superficiaire devra être informé, par acte écrit, de toute cession, location, ou transfert économique projeté par les superficiaires; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente les superficiaires;
- 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 superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires pourront 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 superficiaire avant que les contractants le signent.

Article 16 - Droit de contrôle

Le superficiaire 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 des superficiaires.

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 des superficiaires, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

Article 23 - Réquisition pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de septante ans en faveur de Kurt Hofmann et Michel Gailloud à , agissant solidairement, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, huit, neuf et quatorze (durée, indemnités en cas de retour de la construction au superficiant).
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente, article sept cent septante-neuf (779), lettre i du Code civil).
4. Inscription d'une servitude de « Passage public à pied et autres moyens de mobilité douce, ainsi que pour petits véhicules d'entretien et canalisations quelconques » à charge de la parcelle n° 10397 qui primera le droit de superficie.

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 –

12. Conclusion

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2010/19 de la Municipalité, du 14 avril 2010 ;

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 Messieurs Kurt Hofmann et Michel Gailloud grevant une fraction de 309 m² de la parcelle n° 10397, rue Curtat 14 à Lausanne aux conditions figurant dans le préavis N° 2010/19 de la Municipalité du 14 avril 2010.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre