

## **Société coopérative Cité-Derrière**

### **Projet de construction d'un immeuble de 3 appartements sur la parcelle n° 1984 sise au chemin du Devin à Lausanne**

#### **Constitution d'un droit de superficie**

*Préavis N° 2010/30*

Lausanne, le 30 juin 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 la Société coopérative Cité-Derrière un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 1984 du chemin du Devin à Lausanne d'une surface de 686 m<sup>2</sup> afin de permettre la construction d'un immeuble de 3 appartements destinés à la vente en PPE.

#### **2. Table des matières**

<b>1. Objet du préavis</b>	<b>1</b>
<b>2. Table des matières</b>	<b>1</b>
<b>3. Historique du projet</b>	<b>2</b>
<b>4. Situation réglementaire</b>	<b>2</b>
<b>5. Maître de l'ouvrage</b>	<b>2</b>
<b>6. Projet</b>	<b>3</b>
6.1 Description	3
6.2. Respect des critères de développement durable	4
6.3. Coût de l'opération	4
6.4. Prix de vente	4
6.5. Permis de construire	5
6.6. Redevance du droit de superficie	5
<b>7. Inscription de servitudes</b>	<b>5</b>
<b>8. Droit distinct et permanent de superficie</b>	<b>5</b>
8.1 Clauses principales du droit distinct et permanent	5
8.2. Constitution de droit distinct et permanent de superficie et transfert immobilier conditionnelle	6
<b>9. Conclusions</b>	<b>16</b>

### 3. Historique du projet

La parcelle n° 1984 est un terrain non construit acheté par la Ville de Lausanne en 1977. Elle a fait l'objet en mai 2007 d'une demande de mise à disposition par un bureau d'architectes qui désirait développer un projet de construction de 2 à 3 appartements, à usage de leur propre famille.

La Commission immobilière de la Ville a examiné cette demande le 29 février 2008 ; il a été décidé de mettre cette parcelle à disposition sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un immeuble de 2 à 3 appartements tout en effectuant un appel d'offres par le biais du site Internet de la Ville, ce qui a été fait du 25 mars au 15 avril 2008. Il en est résulté la réception de 12 déclarations d'intérêt pour la réalisation d'un projet sur cette parcelle.

La Commission immobilière a examiné une nouvelle fois ce dossier le 15 mai 2008 et a fixé les critères d'attribution. La construction devait permettre la mise à disposition de logements familiaux pour des particuliers. Le prix du terrain devait être fixé entre Fr. 600.-- et Fr. 900.-- le m<sup>2</sup> et les acquéreurs potentiels devaient établir un avant-projet.

Lors de sa séance du 3 novembre 2008, la Commission immobilière devait constater qu'aucun des acquéreurs potentiels ne s'était finalement déclaré prêt à réaliser un projet sur un terrain en DDP. Les motifs invoqués allaient du prix du terrain trop élevé à la forme du DDP jugée inadéquate pour un investissement de longue durée, en passant par la nécessité d'établir un avant-projet sans certitude d'obtenir le terrain. Eu égard à ces réactions, la Commission décidait d'ouvrir l'offre aux coopératives d'habitation qui s'étaient initialement présentées d'établir une offre.

Seule la Coopérative d'habitation d'utilité publique Cité-Derrière présentait un dossier en vue de la construction d'un immeuble d'appartements à vendre en PPE. Le prix du terrain pris en compte était fixé à Fr. 600.--/m<sup>2</sup>. Au vu du projet, la Commission immobilière, dans sa séance du 19 décembre 2008, acceptait d'entrer en matière. Une réservation du terrain à dite coopérative était confirmée par la Municipalité en date du 27 mars 2009 et cela jusqu'au 31 mars 2010 pour que le porteur du projet puisse développer sa planification.

S'agissant d'un quartier résidentiel et compte tenu de la profonde pénurie de logements qui frappe toutes les couches de la population, il s'avère adéquat de réaliser sur ce terrain un immeuble de trois appartements sur droit de superficie à vendre à prix coûtant en PPE.

Dans le but de favoriser la qualité du projet, la Municipalité a conditionné son accord préalable à l'octroi de cette parcelle à l'élaboration d'un projet de qualité respectant les critères stricts de développement durable énoncés dans le cadre du label *Minergie Eco*<sup>®1</sup>.

### 4. Situation réglementaire

Cette parcelle se trouve dans le plan partiel d'affectation n° 688 et plus spécifiquement dans la zone de villa du RPE, assimilée à la zone mixte de faible densité du PGA. Un coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximum de 0.5 (majoré de 5% selon art. 97 LATC) est autorisé pour la construction d'un immeuble de deux niveaux plus combles ».

### 5. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n° 18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixé

---

<sup>1</sup> *Minergie Eco*<sup>®</sup> : label complémentaire au standard *Minergie*<sup>®</sup>. Alors que les caractéristiques telles le confort et l'efficacité énergétique sont propres aux bâtiments *Minergie*<sup>®</sup>, les constructions certifiées *Minergie Eco*<sup>®</sup> remplissent également des exigences en matière de modes de construction sains et écologiques.

comme but : « *L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ».

Pour ce dossier, la Société coopérative Cité-Derrière exerce le rôle du promoteur-constructeur d'appartements en PPE qui sont vendus au prix coûtant. La Société coopérative prend à son nom le droit distinct et permanent et le cédera au moment de la vente des appartements aux futurs propriétaires.

## 6. Projet

### 6.1. Description

Accessible depuis le chemin du Devin, le nouvel immeuble s'inscrit à l'intérieur du périmètre constructible de la parcelle n°1984. La topographie de la parcelle a été mise à profit afin de révéler toutes les potentialités du lieu et ainsi d'offrir des logements de qualité. Ainsi, les logements du rez-de-chaussée inférieur et du rez-de-chaussée supérieur sont accessibles de plain-pied. La cage d'escalier donnant accès au logement de l'étage est comprise dans le volume de la construction.

L'immeuble est composé de 3 niveaux habitables. Conformément au PGA, le rez-de-chaussée inférieur est partiellement affecté au logement et aux locaux communs. Lors de l'étude, l'architecte a opté pour cette solution, alors qu'il aurait été envisageable de concevoir un niveau supplémentaire sous forme d'attique. Ce choix a pour avantages de limiter à 2 étages le gabarit visible côté amont, d'intégrer l'immeuble parfaitement dans le site et de proposer un logement par étage accessible indépendamment. Le projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface de la parcelle	686.00 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	187.90 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	359.30 m <sup>2</sup>
Surface nette de plancher	304.00 m <sup>2</sup>
Cube SIA 416	1'920.00 m <sup>3</sup>
Cube SIA 116	1960.00 m <sup>3</sup>
Coefficient d'utilisation du sol	0.524

Le programme qui comprend 3 logements destinés à la vente en PPE (propriété par étage) se présente comme suit :

#### Rez-de-chaussée inférieur :

Un logement de 2 pièces de 58.0 m<sup>2</sup> comprenant : une chambre, un local sanitaire buanderie, un grand espace cuisine repas séjour et un jardin privatif ; 3 garages individuels (1 par logement), un local technique et une cage d'escalier.

#### Rez-de-chaussée supérieur :

Un logement de 4 pièces de 123.0 m<sup>2</sup> comprenant : 3 chambres, 2 locaux sanitaires, un local buanderie réduit, une cuisine, un grand espace repas séjour et un grand balcon.

#### Etage :

Un logement de 4 pièces de 123.0 m<sup>2</sup> identique à celui du rez-de-chaussée supérieur.

L'accès piétons se fait par l'amont pour les 2 logements des étages supérieurs et par l'aval pour celui du rez-de-chaussée inférieur ; l'accès aux 3 garages et aux 2 places de parc extérieures se fait par la parcelle communale n°3543 située à l'aval.

### 6.2. Respect des critères de développement durable

Sur le plan constructif, la Coopérative a opté pour une réalisation traditionnelle répondant aux exigences du label *Minergie Eco*.

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe par la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur performante. Le choix de double-vitrages aux proportions réduites des cadres, permet de limiter les déperditions de chaleur (coefficient  $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$  entre 1.20 et 1.34  $\text{W/m}^2\cdot\text{K}$  selon la dimension de la menuiserie). Cette enveloppe, associée à un système de ventilation double flux, a permis de réduire les besoins de chauffage à seulement 25  $\text{kWh/m}^2_{\text{SRE}\cdot\text{an}}$ .

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite à distance (CAD) des Services industriels de la Ville, offre un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. La mise en œuvre de 8  $\text{m}^2$  de panneaux solaires thermiques, intégrés en toiture, permettront de couvrir près de 50% des besoins en énergie nécessaire à la production d'eau chaude sanitaire. Enfin, le choix du système de plancher chauffant à très basse température ( $T_{\text{départ}} < 30^\circ\text{C}$ ) permettra de réduire les pertes par distribution. Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur calculé selon la procédure Minergie de 36  $\text{kWh/m}^2_{\text{an}}$  (chauffage et eau chaude sanitaire), ce qui représente des charges de chaleur estimées à environ 55 francs par mois pour un appartement de 150  $\text{m}^2$  (prix actuel du CAD : 8.5 cts/kWh HT).

Concernant le confort des futurs habitants, le choix du chauffage de sol autorégulant, limitant les éventuels problèmes de surchauffe par fort ensoleillement, garantira une régulation optimale, simple et fiable de la température dans les logements. Enfin, le confort visuel a été optimisé en maximisant l'éclairage naturel dans les appartements (générosité des surfaces vitrées et huisseries aux proportions limitées de cadre).

Afin de respecter les exigences du label *Minergie Eco®*, une attention particulière a été portée sur, la compacité du bâtiment, et le choix des matériaux. Ce processus de sélection a pour objectif final de garantir le confort et la santé des habitants, tout en réduisant l'impact environnemental du projet (pollutions indirectes relatives à l'énergie grise, écotoxicité, etc.) depuis la construction jusqu'à la démolition des bâtiments.

### 6.3. Coût de l'opération

CFC 0 / Terrain	Frais d'acquisition	Fr. 25'000.--
CFC 1 / Travaux préparatoire		Fr. 31'000.--
CFC 2 / Bâtiment	Fr. 770.--/ $\text{m}^3$ SIA 116	Fr. 1'570'000.--
CFC 4 / Aménagement ext.		Fr. 93'000.--
CFC 5 / Frais secondaires		Fr. 302'000.--
Frais de courtage et publicité		Fr. 89'000.--
	<i>Total</i>	Fr. 2'110'000.--

### 6.4. Prix de vente

Garage	3 à Fr. 35'000.--	Fr. 105'000.--
Appartement rez inférieur	68 $\text{m}^2$ à Fr. 5'500.--	Fr. 374'000.--
Appartement rez supérieur	149.25 $\text{m}^2$ à Fr. 5'500.--	Fr. 821'000.--
Appartement étage	149.25 $\text{m}^2$ à Fr. 5'500.--	Fr. 821'000.--
	<i>Total</i>	Fr. 2'121'000.--
Marge de l'opération		Fr. 11'000.--

Les appartements sont mis sur le marché au prix coûtant. Le financement en fonds propres sera d'au minimum 20 %.

### 6.5. Permis de construire

L'autorisation de construire a été délivrée par la Municipalité le 10 mars 2010, sous réserve de la constitution du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative Cité-Derrière. Aucune opposition n'a été déposée.

### 6.6. Redevance du droit de superficie

La surface concernée par le droit de superficie ne portera pas sur le hors-ligne d'environ 52 m<sup>2</sup> qui sera toutefois mis à disposition, à bien plaisir, du superficiaire. Ainsi, la surface du DDP sera d'environ 633 m<sup>2</sup>.

Les appartements seront mis sur le marché pour un prix de vente de Fr. 5'500.--/ m<sup>2</sup> qui ne comprend pas la redevance du droit de superficie qui sera calculée au taux de 5 % l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 411'600.--. (633 m<sup>2</sup> à Fr. 650.--/m<sup>2</sup>). Elle représentera un montant de Fr. 20'580.-- par année, soit un montant de Fr. 56,15 par m<sup>2</sup> de surface vendue (366.5 m<sup>2</sup>).

## 7. Inscription de servitudes

Le projet de construction prévoit l'accès à la parcelle n° 1984 par la parcelle n° 3543, propriété de la Commune de Lausanne. Une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sera inscrite à charge de la parcelle n° 3543 en faveur de la parcelle n° 1984. En compensation une deuxième servitude d'usage d'une place de parc sera inscrite à charge de la parcelle 1984 et en faveur de la parcelle communale n° 3543. Le passage des canalisations des eaux claires et eaux usées sur la parcelle communale n° 3543 fera également l'objet d'une servitude à inscrire au registre foncier.

## 8. Droit distinct et permanent de superficie

La Société Coopérative Cité-Derrière ayant sollicité un droit distinct et permanent de superficie pour réaliser son projet, la Municipalité est entrée en matière aux conditions suivantes :

### 8.1. Clauses principales du droit distinct et permanent

<b>Durée du droit</b>	Septante ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier
<b>Retour anticipé</b>	
– 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 les superficiaires :	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.
<b>Retour à l'échéance</b>	
– si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit :	<b>Indemnisation</b> 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.	<b>Indemnisation</b> 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 cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur (au jour de l'échéance du droit) basée sur le coût de construction et des parties intégrantes 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 ».

<b>Redevance</b>	La redevance s'élèvera à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.
<b>Prix coûtant</b>	Le prix de vente des appartements n'intégrera que les coûts liés au projet sans marge bénéficiaire pour la Coopérative.
<b>Solidité financière</b>	Les acquéreurs des lots de propriété par étages devront garantir un financement en fonds propres d'au minimum 20 %.

Nous reproduisons ci-après le texte de cet acte :

## 8.2. CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET TRANSFERT IMMOBILIER CONDITIONNELLE

PAR DEVANT, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de Vaud, -----

comparaissent : -----

d'une part : -----

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par sa Conseillère municipale, Madame Silvia Zamora, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du \_\_\_\_\_, signée et produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), et qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du vint et un août deux mille sept,-----

ci-après nommée "le superficiel "; -----

d'autre part :-----

au nom de la Société coopérative Cité-Derrière, MM., domicilié à et , domicilié à -----

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 superficiel est à ce jour propriétaire de la parcelle n° 1984 désignées ci-après : ---

**Extrait du registre foncier Lausanne/1984**

Bien-fonds: Bien-fonds Lausanne/1984  
Registre foncier: Lausanne  
Tenue du registre foncier: Fédérale

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 132 Lausanne  
Numéro d'immeuble: 1984  
Adresse(s): Chemin du Devin  
Autre(s) plan(s):  
No plan: 95  
Surface: 686m<sup>2</sup>, numérique  
Mutation:  
Genre(s) de nature: Place-jardin, 585m<sup>2</sup>  
Revêtement dur, 101m<sup>2</sup>

Bâtiment(s):  
Feuillet de dépendance:  
Mention mens. officielle:  
Estimation fiscale: Fr. 87'000.00, RG 94  
Observation(s):

**Propriété**

Propriété individuelle  
Lausanne la Commune, Lausanne 04.05.1977 389881, Immatriculation

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

**Servitudes**

20.03.1934 331055 C Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2008/006647  
En faveur de: Lausanne/3541  
En faveur de: Lausanne/3542  
17.06.1935 331056 C Canalisation(s) d'égouts, ID.2008/006648  
En faveur de: Lausanne/3541  
En faveur de: Lausanne/3542

**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 29.03.2010: Aucune

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 de construire un immeuble de trois appartements intégrant trois garages conformément au permis de construire délivré le 10 mars 2009. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une fraction de la parcelle 1984 d'une surface de 633 mètres carrés (m<sup>2</sup>) de la Commune de Lausanne, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.-----

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

## **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE** -----

### **Article 1 - Constitution de servitude de superficie** -----

Le superficiant constitue en faveur de la Société Coopérative Cité-Derrière, qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève 633 m<sup>2</sup> de la parcelle 1984 de la Commune de Lausanne, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le 2010, par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon à Lausanne, dont les comparant déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation de la construction mentionnée dans l'exposé préalable, chiffre un, point trois (1.3). -----

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

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (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 septante (70) ans dès la date d'inscription au Registre foncier. -----

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

### **Article 4 - Constructions autorisées** -----

Le permis de construire a été délivré suite à la décision municipale du 10 mars 2010. Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans de cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le superficiaire s'engage à ce que l'immeuble respecte les exigences du label *Minergie Eco*<sup>®</sup>. -----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire soit au plus tard le 10 mars 2012 et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé du fonds grevé du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. -----

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 des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure d'autorisation. -----

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

#### **Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration** -----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article huit (8), 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 constructions, de leurs 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 six cent quarante-deux (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 6 - Obligations du superficiaire** -----

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, 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, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte; -----

c) entretenir constamment et convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

d) 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; --

g) signer, cas échéant, des 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) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;-----

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;-----

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;-----

k) 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 ;-----

l) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quinze (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, 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. -----

o) s'assurer lors de la première vente des lots de propriété par étage qu'un financement en fonds propres d'au minimum 20 % soit disponible.----- .

p) réaliser la première vente des lots de propriété par étage au prix coûtant. ----- .

Le superficiaire s'engage à faire reprendre les engagements a) à n) ci-dessus par tout acquéreur de lot de propriété par étages. -----

#### **Article 7 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public** -----

Si une ou des constructions font 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 8 - Retour anticipé des constructions 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 article six (6), 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 des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre f, du Code civil suisse. -----

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq (5), 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 au retour anticipé des constructions 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 quinze (15) ci-après. -----

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

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs 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 vingt et un (21) ci-après. ---

**Article 9 - Redevance** -----

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtee à quatre cent onze mille six cents francs (Fr.411'600.--), soit un montant de vingt mille cinq cent huitante francs (Fr.20'580.--) par année.-----

Cette redevance est due au superficiant par la copropriété, respectivement par son administrateur au titre des charges communes de la PPE conformément aux dispositions de l'article 712h du Code civil suisse. -----

La redevance sera due semestriellement, les 1er janvier et 1er juillet, la première fois pro rata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartements. Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.-----

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement. -----

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, soit soixante et un mille sept cent quarante francs (61'740.--) afin de garantir le paiement de la redevance. -----

#### **Article 10 - Entrée en possession** -----

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour du dépôt de l'acte au Registre foncier. -----

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état physique actuel, bien connu du superficiaire. -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiant n'assumera 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 construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire. -----

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera 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 11 - Sites contaminés** -----

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. -----

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge du superficiaire.

#### **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. Il est, dans ce sens, constitué les trois servitudes suivantes :

*Servitude de passage à pied et pour tous véhicules*-----

Un passage dont l'assiette est déterminée par le plan joint établi par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon en date du ..... est constituée en faveur de la parcelle n° 1984 et à charge de la parcelle n° 3543.-----

Servitude de canalisation

Une servitude de canalisations eaux claires et eaux usées dont l'assiette est déterminée par le plan joint établi par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon en date du ..... est constituée en faveur de la parcelle n° 1984 et à charge de la parcelle n° 3543.

Servitude d'usage d'une place de parc

Une servitude d'usage d'une place de parc dont l'assiette est déterminée par le plan joint établi par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon en date du ..... est constituée en faveur de la parcelle n° 3543 et à charge de la parcelle n° 1984.

Cette servitude sera également personnelle en faveur de la Commune de Lausanne au sens de l'article 65 du Plan général d'affectation :

Article 65 PGA

*Les places de stationnement sises dans une installation commune, ainsi que leur affectation, sont garanties par une servitude mixte, foncière entre les biens-fonds et personnelle en faveur de la Commune.*

**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 des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs 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 (679) 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 constructions envisagées; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.

**Article 14 - Retour des constructions 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 des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire 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 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 des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur à neuf au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence ».-----

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

Le droit de superficie est cessible ou transmissible. -----

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie 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 superficiant 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 superficiant n'autorise pas la cession, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) 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 superficiant avant que les contractants le signent.-----

**Article 16 – Droit de préemption** -----

Un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne, d'une durée de 10 ans, sera annoté sur chaque part de propriété par étages aussitôt les actes de transferts immobiliers instrumentés. Sa valeur sera calculée comme suit : prix d'achat de la part de propriété par étages + frais d'achat + impenses + indexation du prix d'achat selon l'indice suisse des prix à la consommation. -----

**Article 17 - Droit de contrôle** -----

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

**Article 18 - Publicité** -----

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire. -----

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. -----

**Article 19 - 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 20 - Rapports de voisinage** -----

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions. -----

**Article 21 - 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 22 - Annotation de clauses spéciales** -----

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quatorze (3, 7, 8 et 14) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. -----

**Article 23 - 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 24 - Autres dispositions** -----

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

**Article 25 - Frais** -----

Les frais du présent acte, de plans, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution de l'hypothèque légale, des émoluments du Registre foncier, des 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 le superficiaire pour la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière. -----

Compte tenu du fait que la "Coopérative Cité Derrière" est une coopérative d'utilité publique, son représentant requiert l'exonération des droits de mutation. -----

**Article 26 - Lex Friedrich/Koller** -----

Au sujet de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", après avoir consulté les livres de la société et sur confirmation de l'organe de révision, le notaire \_\_\_\_\_ soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE-AELE avec domicile principal en Suisse : -----

— détiennent la totalité du capital social; -----

— sont créancières de la totalité des fonds remboursables; -----

— et qu'au moins un membre de l'administration est de nationalité suisse ou titulaire d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE-AELE avec domicile principal en Suisse. -----

Le représentant de la société, Philippe Diesbach, déclare ne pas agir à titre fiduciaire pour une personne physique ou morale ayant son domicile à l'étranger. -----

**Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne :** -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, à Lausanne, d'une durée de septante ans (70). -----

2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent. -----

3. Inscription d'une servitude de passage à pied et pour tout véhicule, d'une servitude de canalisations et d'une servitude d'usage d'une place de parc. -----

4. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles trois, sept, huit et quatorze du présent acte). -----

5. Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de soixante et un mille sept cent quarante francs (Fr. 61'740.--). -----

DONT ACTE, -----

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

## 9. Conclusion

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2010/30 de la Municipalité, du 30 juin 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'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une fraction de la parcelle n° 1984 du chemin du Devin à Lausanne, en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, pour la construction de 3 logements aux conditions figurant dans le préavis N° 2010/30 de la Municipalité, du 30 juin 2010.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre