

Avenue de Rhodanie / Chemin des Plaines - Parcelle n° 4798
Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
en faveur de la société JAXIMMO S.A.

Préavis N° 2011/22

Lausanne, le 23 mars 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Afin de permettre l'implantation de l'entreprise Sonosax/SAS S.A. ainsi que l'édification d'un apparthôtel sur l'avenue de Rhodanie, la Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer à la société Jaximmo S.A., domiciliée à Lausanne, un droit distinct et permanent de superficie grevant une fraction d'environ 1'130 m² de la parcelle n° 4798.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. La société Sonosax / SAS S.A.	2
4. Lieu d'implantation proposé	2
5. Descriptif du projet	3
6. Respect des critères de développement durable	3
6.1 Energies et confort	4
6.2. Impact environnemental du bâti et choix de matériaux sains et écologiques	4
7. Valeur du terrain	4
8. Plan financier	4
9. Droit distinct et permanent de superficie	4
9.1 Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie	5
9.2 Acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie entre la Commune de Lausanne et Jaximmo S.A.	5
10. Conclusion	16

3. La société Sonosax / SAS S.A.

La société Sonosax a été fondée par M. Jacques Sax en 1977 en vue de produire des tables de mixage et des enregistreurs haut de gamme. Elle a d'abord été exploitée en raison individuelle « Sonosax, Jacques Sax » puis, à compter de 1983 en société anonyme «Sonosax S.A.». En 1996, suite à la coupure des lignes de crédits par la BCV, la société a été mise en faillite. Une nouvelle société, SAS S.A., est toutefois créée la même année pour reprendre la production des appareils SONOSAX. La société compte actuellement une douzaine d'employés et a réalisé en 2008 un chiffre d'affaires de Fr 1'310'000.--.

L'option de l'entreprise est de réinvestir systématiquement le bénéfice d'exploitation dans la recherche et développement. Les clients de SAS S.A. se trouvent sur toute la planète, de l'Europe aux Etats-Unis en passant par le Japon, la Chine, l'Australie ou la Nouvelle-Zélande. Une collaboration étroite avec des cinéastes locaux est également à relever : Fernand Melgar (La Forteresse) - Jean-Stephane Bron (Le Génie helvétique et Cleveland contre Wallstreet) - Jean-Luc Godard (Socialism).

SAS S.A. produit des enregistreurs et des tables de mixage haut de gamme destinés à l'industrie audiovisuelle comme la table de mixage SXS produite pendant plus de 20 ans qui a obtenu à Hollywood l'Award de la meilleure réalisation technique en 1995. Un des derniers produits commercialisés, le Minir82, est, par ailleurs, le plus petit enregistreur multipiste professionnel du marché. Ces produits ont été et sont utilisés sur les tournages des plus grands films, comme la Guerre des étoiles, le Patient anglais, Titanic, Quand j'étais chanteur, le Monde de Narnia, Casino royale, Avatar, le Concert, le Ruban blanc. TF1 s'en sert également pour les courses de F1 hors Europe et la TSR pour les informations et les documentaires. Le conservatoire de Moscou a choisi les mélangeurs SONOSAX pour l'enregistrement de musique classique alors que le parlement australien a fait l'acquisition des mêmes appareils pour l'enregistrement des débats parlementaires.

De nouveaux produits sont en cours de développement et notamment, le «SONOSAX SX62R » qui est une combinaison d'un mélangeur audio et d'un enregistreur dont le marché potentiel est le film documentaire. Ce nouvel et unique appareil de ce type est en fin de développement. Les premières livraisons sont prévues pour 2011. Un projet de chaîne hi-fi compacte, simple d'emploi et de haute qualité audio destinée au grand public est également en cours d'étude. Le prototype est prévu pour le printemps 2011.

4. Lieu d'implantation proposé

Initialement, l'implantation de l'entreprise Sonosax / SAS S.A. à Lausanne était prévue sur la surface dite R2 du plan partiel d'affectation du Rôtillon. Suite aux oppositions dont ce projet a fait l'objet, il a été retiré moyennant la proposition d'un emplacement de remplacement faite par la Ville au chemin des Plaines. Dans le même temps, la Municipalité décidait de renoncer à la mise en valeur de la zone R2 du Rôtillon.

Descriptif de la parcelle

N° de parcelle	4798
Adresse	Avenue de Rhodanie / Chemin des Plaines
Zone	Mixte de moyenne densité
Surface	1'674 m ²
Achat	18.10.1973
Servitudes :	Restriction de bâtir et d'industries, ID 2005/001993 Restriction de bâtir, ID 2006/003004 Plantations, clôtures, ID 2006/003005 Canalisation (s) d'égouts, ID.2007/001011

La parcelle était occupée par l'association des Jardins familiaux. L'association a été informée par courrier de la fin de l'utilisation fixée au 31.12.2010. Cinq parcelles étaient mises à disposition. Trois membres de l'association ont renoncé à poursuivre leurs activités et deux ont retrouvé un jardin dans le groupement de Bon-Abri.

Le lieu d'implantation proposé s'inscrit dans la volonté d'établir le long de l'avenue de Rhodanie des entreprises de pointe sur un des axes importants d'entrée en Ville.

5. Descriptif du projet

Le projet présenté comprend deux bâtiments construits sur un sous-sol constitué d'un parking souterrain de 26 places de stationnement. Quinze places deux-roues sont prévues. Des locaux techniques y trouveront également place. La surface totale à disposition en sous-sol sera d'environ 1'000 m².

Le premier bâtiment, sis à l'ouest de la parcelle, est destiné à recevoir la société Sonosax / SAS S.A. Il abritera, outre les locaux de production, le siège de l'entreprise, un « show-room » pour présenter les produits professionnels ainsi qu'une chaîne stéréo basée sur les nouvelles technologies que la société Sonosax développe actuellement, et qui sera destinée au grand public, ainsi qu'un appartement. Le programme est le suivant :

Rez-de-chaussée	:	atelier, réception
1 ^{er} étage	:	show-room, cafétéria et bureaux
2 ^{ème} étage	:	bureaux à louer disponible pour une extension de Sonosax / SAS S.A.
Attique	:	1 appartement

Le deuxième immeuble, sis sur la partie est de la parcelle et composant avec la servitude de restriction de bâtir comprendra un « apparthôtel » avec un restaurant. Une terrasse est prévue entre les deux immeubles. Le programme est le suivant :

Rez-de-chaussée	:	restaurant et commerce
1 ^{er} , 2 ^{ème} et attique	:	apparthôtel

Il est à relever que l'exploitation d'un restaurant nécessitera la négociation avec les fonds dominants voisins de la servitude de restriction de bâtir et d'industries qui interdit les débits de vins et spiritueux, dite négociation étant prise en charge par le superficière. Les premiers contacts ont déjà été établis avec les voisins. Dans un premier temps, le restaurant a été mis à l'enquête comme restaurant sans alcool. La ventilation de la cuisine du restaurant sera mise en place, afin d'éviter toute odeur de cuisine à l'extérieur.

Les aménagements extérieurs se présenteront comme suit. La zone entre les deux immeubles comprendra la terrasse du restaurant. Deux places visiteurs occuperont la partie sud-est de la parcelle. Un maximum de surfaces vertes sera aménagé. Des érables seront plantés le long de l'avenue de Rhodanie et un tilleul entre les deux bâtiments. La façade est, du côté de la parcelle n° 4799, sera végétalisée sur toute la hauteur. Ceci permet de « marquer » la différence entre la zone villas à l'est, et la zone bureaux à l'ouest.

6. Respect des critères de développement durable

Afin d'assurer le respect des critères de développement durable, la société Jaximmo S.A. a décidé de mettre à l'enquête un projet satisfaisant les exigences du label Minergie®. Par ailleurs, elle s'engage à poursuivre le développement de son projet en partenariat avec la section des bâtiments durables de la Ville de Lausanne.

6.1 Energies et confort

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe et notamment des façades par l'intermédiaire d'un complexe MISAPOR et isolation type EPS pour une épaisseur totale de 44 cm, et atteignant une valeur U de 0.15 W/ m².K. Les menuiseries seront de type double vitrage (coefficient U_[fenêtres + cadres] moyen à 1.5 W/m².K). Cette enveloppe performante, permet de répondre à l'exigence primaire du label Minergie®.

L'installation d'un système de ventilation double flux et de 40 m² de panneaux solaires thermiques en toitures couvrant environ 30% des besoins en énergie pour l'eau chaude sanitaire, viennent compléter les efforts de réduction des consommations.

Le CAD n'étant pas accessible et une chaufferie gaz ne répondant pas aux critères de durabilité souhaités, le projet s'est orienté vers un système de grande efficacité permettant de réduire les besoins de chaleur en énergie finale du projet, par l'intermédiaire de pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques verticales.

De manière cohérente avec le principe de production décrit ci-dessus, le chauffage se fera par l'intermédiaire de plancher chauffant autorisant un système de basse température et garantissant le confort aux occupants. Une régulation pièce par pièce permettra un réglage individuel et fin de la température ambiante et devrait se traduire par des économies d'énergie à l'exploitation, en favorisant par exemple la valorisation des apports solaires gratuits.

6.2 Impact environnemental du bâti et choix de matériaux sains et écologiques

Les toitures seront végétalisées, pour des raisons esthétiques, climatiques et de rétention d'eau. Le mode constructif des façades en MISAPOR et le choix de menuiserie bois permet au projet de présenter d'un bilan en énergie grise positif.

7. Valeur du terrain

La valeur du terrain a été déterminée à l'aide de la méthode du nombre structurel « Fierz » qui prend en compte le coût de construction du projet, la situation du terrain ainsi que l'usage qui sera fait des surfaces de l'immeuble à construire par comparaison avec des projets similaires :

Coût construction	Fr. 5'880'000.--
Pourcentage résultant du nbre structurel Fierz	23%
Valeur du terrain (arrondie)	Fr. 1'350'000.--
Prix m²	Fr. 1'195.--/m²
sans les hors lignes d'environ 544 m ² , soit 1'130 m ² .	

8. Plan financier

Le plan financier de l'opération prévoit un rendement brut de 6.21% pour un investissement de Fr. 5'879'800.-- après paiement de la redevance du droit de superficie. Le rendement estimé permet d'admettre que le projet est viable.

Les revenus sont calculés sur la base de la mise à disposition de **surfaces brutes** à aménager par l'utilisateur (Sonosax ou hôtel) de Fr. 200.--/m² pour la partie artisanale, de Fr. 280.--/m² pour l'appartement en attique et de Fr. 210.--/m² pour les surfaces à aménager en hôtel et restaurant.

9. Droit distinct et permanent de superficie

Le principe du droit distinct et permanent pour la mise à disposition du terrain est admis par le futur superficiaire. Une durée de 90 ans a été revendiquée. Le montant de la rente serait de Fr. 67'500.-- par année (5% de Fr. 1'350'000.--).

Un échelonnement de la rente est prévu pour les deux premières années, afin de permettre le lancement de la structure hôtelière dans les meilleures conditions. La baisse de la rente obtenue grâce à l'échelonnement serait utilisée pour abaisser le prix des chambres de l'apparthôtel durant les deux premières années. Ces offres pourraient ainsi être utilisées par le Théâtre de Vidy ainsi que par la Maison du Sport international S.A. sis à proximité qui sont demandeurs de telles prestations.

La rente du droit de superficie pourrait ainsi être fixée à 2 % la première année, puis 3 % la deuxième année pour ensuite être calculée avec le taux habituel de 5 % à partir de la 3^{ème} année à compter de la délivrance du permis d'habiter mais au maximum six mois après la première occupation des immeubles.

9.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Ces conditions peuvent être résumées comme il suit :

Durée	90 ans
Redevance	Fr. 67'500.-- par année ; elle se fonde, à 5 %, sur un prix de terrain de Fr. 1'350'000.-- qui représente Fr.1'195.-- le m2.
Retour anticipé pour cause d'intérêt public	L'indemnité est établie selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
Retour anticipé en cas de violation de ses obligations par le superficiaire	L'indemnité à verser au superficiaire ne sera pas supérieure au coût de construction et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration (valeur à la date d'approbation par le superficiant) et diminué de : <ul style="list-style-type: none"> - 30 % de cette somme à titre de pénalité ; - de la moins-value de vétusté de 1.5% l'an, sur le coût avant déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	L'indemnité est établie à dire d'expert désigné d'un commun accord. Si le superficiaire renonce à la prolongation du droit, l'indemnité est réduite de 50%.

9.2. ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET JAXIMMO S.A.

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 ..., 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 vingt et un août deux mille sept,-----
 ci-après nommée "le superficiant "; -----
d'autre part : -----
 au nom de la Société Jaximmo S.A., M. -----
 qui l'engagent par sa signature unique -----
 ci-après nommée "le superficiaire". -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

Les comparants exposent ce qui suit : -----

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle n° 4798 désignées ci-après :

Extrait du registre foncier Lausanne/4798

Bien-fonds: **Bien-fonds Lausanne/4798**
 Registre foncier: Lausanne
 Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 4798
 Adresse(s): Chemin des Plaines
 Autre(s) plan(s):
 No plan: 28
 Surface: 1'674m², numérique
 Mutation:
 Genre(s) de nature: Place-jardin, 1'632 m²
 Bâtiment(s): Bâtiment, No ECA 2605, 22 m²
 Garage, No ECA 13449, 20 m²
 Feuillet de dépendance:
 Mention mens. officielle:
 Estimation fiscale: Fr. 89'000.00, 1995
 Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne 18.10.1973 373375, Achat

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

Servitudes

10.05.1929 350158 CZone/quartier : restriction de bâtir et d'industries, ID.2005/001993
 En faveur de: Lausanne/4558
 En faveur de: Lausanne/4648
 En faveur de: Lausanne/4797
 En faveur de: Lausanne/4799
 En faveur de: Lausanne/4843
 10.05.1929 350158 DZone/quartier : restriction de bâtir et d'industries, ID.2005/001993
 A la charge de Lausanne/4558
 A la charge de Lausanne/4648
 A la charge de Lausanne/4796
 A la charge de Lausanne/4797
 A la charge de Lausanne/4799
 A la charge de Lausanne/4800
 A la charge de Lausanne/4809
 A la charge de Lausanne/4843
 16.03.1939 350169 CZone/quartier : restriction de bâtir, ID.2006/003004
 En faveur de: Lausanne/4799
 En faveur de: Lausanne/4843

16.03.1939 350169	DZone/quartier : restriction de bâtir, ID.2006/003004 A la charge de Lausanne/4799 A la charge de Lausanne/4843
16.03.1939 350170	CPlantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, ID.2006/003005 En faveur de: Lausanne/4799 En faveur de: Lausanne/4843
16.03.1939 350170	DPlantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, ID.2006/003005 A la charge de Lausanne/4799 A la charge de Lausanne/4843
13.08.1981 412892	CCanalisation(s) d'égouts, ID.2007/001011 En faveur de: Lausanne/4799

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)

Servitude, ID.2005/001993, Restriction de bâtir :
C, Zone/quartier : restriction de bâtir et d'industries Dans les zones entourées d'un liseré rouge sur le plan annexé, les maisons qui seront construites ne dépasseront pas la hauteur de 11 m. dès le niveau naturel du sol, cheminées non comprises. Cette hauteur sera mesurée à l'intersection des diagonales du bâtiment.
Restriction d'industries :
Dans les zones précitées, les industries bruyantes, insalubres ou répandant de mauvaises odeurs sont interdites. Il en est de même des débits de vin, spiritueux ou dancing.
Modification d'exercice du 30 janvier 2009 RF 09/00421 pour la restriction de bâtir uniquement :
En ce qui concerne la parcelle 4800 de Lausanne, la restriction de bâtir s'exerce dorénavant exclusivement sur les zones teintées en jaune et bleu sur le plan annexé.
Sur la zone teintée en jaune, tout bâtiment n'excédera pas l'altitude de 391,30 m.
Sur la zone teintée en bleu, tout bâtiment n'excédera pas l'altitude de 394,70 m.
Modification d'exercice du 23 mars 2009 RF 10/01399 :
Suite à un échange entre les parcelles 4800 et 4809, la présente servitude est reportée comme droit et charge sur la parcelle 4800 et comme charge sur la parcelle 4809, mais uniquement en ce qui concerne la servitude de restriction d'industries pour la parcelle 4809. La parcelle 4809 n'est pas concernée par la restriction de bâtir.

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 24.01.2011: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. Le superficiaire a l'intention de construire deux immeubles, l'un pour y loger la société Sonosax/SAS S.A. comprenant 3 niveaux de surfaces commerciales et artisanales ainsi qu'un appartement en attique et l'autre pour y installer un restaurant ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée alors que les 4 niveaux supérieurs seront consacrés à un apparthôtel. Le sous-sol des deux immeubles sera à usage de parking et de locaux techniques. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une fraction de la parcelle n° 4798 d'une surface d'environ 1'130 mètres carrés 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 Jaximmo S.A., 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 une fraction de la parcelle n° 4798 de la Commune de Lausanne, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le , par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés. ---

L'exercice de cette servitude permettra la construction par le superficiaire des bâtiments mentionnés dans l'exposé préalable, chiffre un, point trois (1.3).

Le solde de la parcelle, soit les surfaces frappées par les limites des constructions sera mis à disposition du superficiaire par le superficiant sous la forme d'une autorisation d'utilisation à bien plaisir. -----

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 nonante (90) 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 -----

Seule la construction des bâtiments décrits au point 1.3 ci-dessus est autorisée. Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en 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 les travaux prévus respectent les exigences du label *Minergie*.-----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire 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 selon les règles de l'art 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 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) 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 superficiaire, 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. -----

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 seize (16) 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 (20) 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 arrêtée à un million trois cent cinquante mille (Fr. 1'350'000.--), soit un montant de soixante sept mille cinq cents (Fr. 67'500.--) par année. -----

La redevance sera due semestriellement, les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès la première occupation d'un des bâtiments. 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 la première occupation des locaux. -----

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 deux cent deux mille cinq cents (Fr. 202'500.--) afin de garantir le paiement de la redevance. -----

Article 10 - Echelonnement de la redevance-----

Pour permettre le démarrage de l'apparthôtel, la redevance est fixée à 2 % la première année puis à 4 % la deuxième année et enfin à 5 % dès la troisième année. Ces réductions serviront à abaisser les prix des chambres de l'apparthôtel durant la période de lancement et seront offerts en priorité aux clients du Théâtre de Vidy ainsi qu'à ceux de la Maison du Sport international S.A. -----

Article 11 - Entrée en possession -----

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie avec tous les risques et bénéfices y afférents. -----

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 événements 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 12 - 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 13 - 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.-----

Article 14 - 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 15 - 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 16 - 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 (20) 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 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 - 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 21 - Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quinze (3, 7, 8 et 15) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier (durée et condition de retour). -----

Article 22 - 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 23 - Autres dispositions -----

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

Article 24 - 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. -----

Article 25 - Lex Friedrich/Koller-----

Au sujet de la société Jaximmo S.A., 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, M. Philippe Diesbach, déclare ne pas agir à titre fiduciaire pour une personne physique ou morale ayant son domicile à l'étranger. -----

Article 26 - Autorisation à bien-plaire-----

Le superficiant rend attentif le superficiaire à l'existence de l' autorisation à bien-plaire n° 694 du 29 janvier 1990 dont copie est jointe au présent acte qui autorise le *propriétaire* de la parcelle n° 3018 à poser des ancrages sur la parcelle n° 4798 (plan joint à l'autorisation) qui précise que « Tous les travaux, dommages ou inconvénients causés par la construction, la présence ou la démolition de la paroi et des ancrages incomberont au *propriétaire* ».-----

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

1. Servitude de droit de superficie en faveur de la Société Jaximmo S.A., d'une durée de nonante ans (90).-----

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

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

4. Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de deux cent deux mille cinq cent (Fr. 202'500.--).-----

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 -----

10. 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° 2011/22 de la Municipalité, du 23 mars 2011 ;

ouï 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 d'environ 1'130 m² de la parcelle n° 4798 de l'avenue de Rhodanie/chemin des Plaines à Lausanne, en faveur de la société Jaximmo S.A., pour la construction de deux immeubles aux conditions figurant dans le préavis N° 2011/22 de la Municipalité, du 23 mars 2011.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire adjoint :

Christian Zutter