

Parcelle n° 20349 à l'avenue de Valmont

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de Grisoni-Zaugg S.A. et Boas Immobilier S.A. pour la construction d'un écomusée (AquaEcopôle) et d'un bâtiment commercial

Préavis N° 2011/30

Lausanne, le 11 mai 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à Grisoni-Zaugg S.A. et à Boas Immobilier S.A. L'octroi de ce droit permettra à ces deux sociétés de construire un écomusée sur le thème de l'eau douce et un deuxième bâtiment commercial comprenant des activités : hôtel trois étoiles, centre médical, kiosque et magasins. Ces constructions qui abriteront des activités associées seront érigées sur le parking-relais de Vennes qui est déjà au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie. L'ensemble du projet forme un tout cohérent qui valorise véritablement ce site stratégique et présente une image forte à l'entrée Nord de la Ville de Lausanne.

2. Préambule

Dans le but de favoriser le transfert modal entre la voiture et le m2, la société Parking-Relais Lausannois S.A. a construit un parking souterrain de 1'190 places, conformément au permis de construire du 12 juillet 2007. La construction a débuté en octobre 2008 et la mise en service du parking a eu lieu le 18 septembre 2010. Dès son ouverture, le P+R de Vennes connaît un succès grandissant.

Cette construction s'intègre dans une approche plus générale ayant pour objectifs :

- un parking-relais convivial ayant une très bonne relation fonctionnelle avec le métro m2 et le réseau routier existant ;
- des activités complémentaires qui optimisent l'usage du parking ;
- des activités attractives d'intérêt régional exploitant la présence du m2 pour desservir le site ;
- une qualité architecturale marquante en entrée Nord de la Ville de Lausanne.

Le préavis N° 2006/13 "Projet de parking-relais à Vennes – Crédit d'études pour le suivi de la procédure d'appel d'offres, le développement du projet du parking jusqu'à l'obtention du permis de construire et le suivi du projet" du 13 avril 2006, accepté en séance du 12 septembre 2006¹ par votre Conseil, a permis de financer, d'une part, les études pour le suivi de la procédure d'appel d'offres et, d'autre part, le développement du projet du parking jusqu'à l'obtention du permis de construire et le suivi de la réalisation du projet par la Commune.

¹ BCC 2006, pages 168 à 179

Votre Conseil a accepté en séance du 5 décembre 2006² le préavis N° 2006/56 "Parking-relais de Vennes – Création d'une société pour la construction et l'exploitation du nouveau parking, octroi d'un droit distinct et permanent de superficie, garantie par la Commune des emprunts nécessaires et octroi d'un crédit spécial de fonctionnement pour la réalisation d'un parking provisoire et de divers travaux d'adaptation" du 12 octobre 2006 relatif à la réalisation du parking-relais de Vennes et au principe de l'édification de bâtiments en superstructure de celui-ci. Lors de cette séance, il a été traité de la constitution d'une société anonyme au capital-actions de 100'000 francs, entièrement en mains de la Commune, pour en assurer la construction et l'exploitation, la mise à disposition du terrain par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie, la garantie par la Commune des emprunts nécessaires à cette réalisation, d'un montant maximum de 30 millions de francs, ainsi que l'octroi d'un crédit spécial de fonctionnement de 1,6 million de francs pour la réalisation d'un parking provisoire et de divers travaux d'adaptation des réseaux existants.

Votre Conseil a également accepté³ le préavis N° 2010/6 du 20 janvier 2010 "P+R Vennes-AquaEcopôle - Pôle Vennes – Réaménagement local de la route de Berne à proximité du P+R - Réalisation et adaptation des routes d'accès au P+R et des réseaux souterrains - Conduites souterraines du P+R - AquaEcopôle hors parcelle - Rehaussement de la ligne à haute tension CFF - Réaménagement du P+R provisoire de Vennes" en séance du 2 mars 2010, pour un crédit total de 6,150 millions de francs. La réalisation, l'entretien et le renouvellement des infrastructures routières en périphérie du P+R et des réseaux de conduites souterraines, dans le cadre du Plan d'affectation cantonal N° 309 « Vennes » (PAC 309) du 14 février 2001 et de son addenda du 27 septembre 2006, d'une part, et de la Convention relative aux engagements des différents partenaires du Pôle de développement de Vennes signée le 29 février 2008, d'autre part, représentent un montant de 4,895 millions de francs. D'autres objets, comme le rehaussement de la ligne à haute tension CFF survolant le projet P+R – AquaEcopôle, le réaménagement, après sa suppression, du P+R provisoire et l'aménagement paysager en limite du domaine public, ainsi que les mesures provisoires de sécurité pour la gestion du trafic en phase transitoire sont compris dans ce préavis et sont devisés à 1,255 million de francs.

L'acte constitutif du droit de superficie du parking-relais prévoit déjà une série de dispositions particulières en rapport avec les constructions prévues sur la dalle du parking, en coordination avec le droit de superficie, objet du présent préavis.

3. Les superficiaires

3.1. Grisoni-Zaugg S.A.

Il s'agit d'une société fondée en 1947, dont le siège est à Bulle, qui fait partie du Groupe Grisoni, comprenant une douzaine d'entreprises de construction en holding situées dans les cantons de Fribourg et de Vaud avec un effectif de l'ordre de 790 collaborateurs. Selon le Registre du commerce, Grisoni-Zaugg S.A. à Bulle a pour but l'exécution de tous travaux relatifs au domaine de la construction, la participation à toutes entreprises ; elle peut également effectuer toutes opérations financières, immobilières, industrielles ou commerciales « se rattachant directement ou indirectement à son but ». Son capital est de Fr. 1'200'000.--, entièrement libéré.

3.2. Boas Immobilier S.A.

Cette société, inscrite en 2005 au Registre du commerce, a son siège à Montreux ; son capital est de Fr. 2'000'000.--, entièrement libéré. Boas Immobilier S.A. a pour but, notamment, « ... l'acquisition de tout immeuble en rapport ou non avec l'exploitation d'établissements pour personnes âgées, établissements médico-sociaux, restaurants, hôtels et instituts de revitalisation. La société peut exercer toute activité financière, commerciale ou industrielle, mobilière ou immobilière, en rapport direct ou indirect avec son but. » (article 3 des statuts de la société).

² BCC 2006-2007, T I, pages 676 à 700

³ BCC 2009-2010, T II, pages 294 à 309

Boas Immobilier S.A. est une des 28 sociétés du groupe Boas-Yakhin Holding S.A., actives dans les cantons de Vaud, Valais, Neuchâtel et Berne. Plus de 900 collaborateurs travaillent dans les différents secteurs d'activités liés à l'hébergement et la prise en charge de personnes âgées, à l'hôtellerie, à la restauration et au thermalisme.

Le siège administratif du groupe Boas est basé à Morges où sont regroupés les départements clés tels que les ressources humaines, la facturation, la comptabilité, l'informatique et les télécommunications, ainsi qu'une centrale d'achats, le département immobilier et une cellule communication.

4. Le projet

Le projet comporte deux bâtiments : le premier consacré au projet AquaEcopôle, soit un aquarium/musée, un restaurant et un amphithéâtre, le second comportant un hôtel, un centre de congrès, un centre médical et des magasins de proximité. La surface de plancher brute est de 14'700 m² environ, pour un volume SIA de plus de 69'000 m³. Une cinquantaine de collaborateurs devraient œuvrer sur le site.

Promoteur du projet en partenariat avec l'entreprise Grisoni-Zaugg S.A., le groupe Boas assurera la direction générale de l'hôtel et du musée/aquarium.

En détail, l'ensemble du projet se présente comme il suit :

Le Bâtiment A

Ce bâtiment comprend :

- 50 biotopes et bassins d'eau douce d'une taille de 1'000 à 1'000'000 de litres d'eau douce (3'000'000 de litres au total) ;
- 5 zones climatiques représentant les 5 continents ;
- 1 auditoire de 150 places ;
- 1 café-restaurant, 1 boutique, des salles de conférences et d'expositions temporaires ;
- 1 bassin tactile, des locaux tels qu'atelier pédagogique, salle d'expérimentation, salle de jeux, laboratoires ;

A la fois aquarium et musée d'avant-garde, l'AquaEcopôle proposera aux visiteurs une expérience nouvelle : l'immersion dans un milieu naturel reconstitué où le climat, les plantes, les animaux et les hommes ont leur place. L'AquaEcopôle sera un complexe unique en Suisse. L'estimation de la fréquentation annuelle est de l'ordre de 340'000 visiteurs.

Du point de vue de l'organisation, la société Aquatis S.A., détenue à 51 % par Boas-Yakhin Holding S.A. aura pour responsabilité le management du musée/aquarium. La direction de ce dernier sera assurée par un spécialiste ingénieur aquacole et océanographe, ainsi que par le directeur d'une agence de scénographie et de communication.

Le coût de la construction est estimé à environ Fr. 28'000'000.--, sans les aquariums, la faune et le mobilier.

La Fondation AquaEcopôle soutient la création du musée/aquarium en contribuant au financement de ses équipements et des programmes d'éducation liés aux questions environnementales (estimation : Fr. 15'000'000.--). Cette fondation, dont le siège est à Lausanne, a pour but, notamment, la promotion de l'éducation à l'environnement et au développement durable ; elle est présidée par M. Yves Christen, ancien Président du Conseil national.

Le Bâtiment B

Ce bâtiment abritera un ensemble de services fonctionnant en synergie avec l'écomusée et le parking-relais, soit :

- un hôtel de 131 chambres de la catégorie trois étoiles que le groupe Boas espère ouvrir au premier semestre 2013 ;
- un centre médical d'urgence, avec accueil, zone d'attente, laboratoires, radiographie et consultation, ainsi qu'un espace de consultation pour 8 à 10 cabinets médicaux ;

- deux magasins de proximité et un kiosque ;
- un espace de liaison couvert et fermé se prolongeant par une marquise jusqu'à la station du métro m2.

L'hôtel sera exploité par une société à constituer, détenue à 100 % par Boas-Yakhin Holding S.A. et géré par Boas Management S.A.

Le centre médical et les commerces feront l'objet de baux de longue durée.

Le coût de construction du bâtiment B est estimé Fr. 26'000'000.-- sans le mobilier et le matériel d'exploitation.

Afin de réaliser ces projets, les sociétés concernées ont demandé à la Commune de pouvoir utiliser la dalle-toiture du parking-relais sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

5. Respect des critères de développement durable

Pour ce qui est de l'AquaEcopôle, s'agissant d'un projet particulier, les besoins ont été ciblés dès les premières phases de sa conception de manière à déterminer les contraintes spécifiques à son fonctionnement. Les principales contraintes consistent en la maîtrise de l'humidité relative des ambiances tant pour les utilisateurs que pour la conservation du bâtiment (partie aquariums), l'aération importante des locaux, le chauffage et le refroidissement du bâtiment, ainsi que celui du processus aquarium. La philosophie du projet consiste à apporter une réponse efficace à ses besoins sur le plan économique et environnementale. Cela se traduit par la mise en œuvre des installations strictement nécessaires. Ainsi l'aménagement et l'emplacement des différentes ambiances sont allés dans le sens de la réduction du nombre de zones avec traitement « climatique » différent.

Pour les deux bâtiments, la mise en œuvre d'une isolation importante alliée à un système de récupération de chaleur sur la ventilation permet de réduire les besoins et d'atteindre les exigences primaires de Minergie 2009.

S'agissant de la production de chaleur, l'analyse énergétique et environnementale des énergies disponibles sur le site mettent en évidence l'alimentation par le CAD des SIL. Les niveaux de températures de celui-ci (110°C) permettent de couvrir les besoins aussi bien de chaleur que de froid (système par absorption). Ainsi, l'ensemble du projet bénéficie d'une source d'énergie en grande partie renouvelable pour ces besoins climatiques.

Concernant le sujet de la mobilité l'emplacement du projet est en adéquation avec des modes transports à faible impact puisqu'il se situe aux portes de la ville accessible facilement par les transports en communs par l'intermédiaire du terminus du m2.

6. Le droit distinct et permanent de superficie

Afin de concrétiser leurs intentions respectives, la Commune et les deux sociétés susmentionnées ont signé une promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie, en date du 24 octobre 2008, l'acte étant subordonné à la décision du Conseil communal, recours et référendum échus, ainsi qu'à l'obtention des permis de construire des bâtiments prévus sur le parking-relais tous recours échus. La seconde condition est réalisée, de sorte qu'une décision positive du Conseil communal, délai référendaire échue, permettra la constitution du droit de superficie définitif.

Ce droit de superficie grèvera 13'958 m² de la parcelle n° 20349 située à l'avenue de Valmont ; il sera superposé au droit de superficie octroyé à Parking-Relais Lausannois S.A.

6.1. Conditions essentielles du droit

- Durée : le droit est concédé pour une durée échéant le 7 mai 2107, l'échéance étant identique à celle du droit de superficie octroyé à Parking-Relais Lausannois S.A. ;
- Redevance : 5 % l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 2'000'000.-- pour cet objet, soit Fr. 100'000.-- ; la redevance sera indexée tous les cinq ans à l'indice suisse des prix à la consommation ou à tout autre indice appelé à lui succéder.
- Retour des constructions :
- retour anticipé pour cause d'intérêt public : application des 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 : indemnité versée au superficiaire ; elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué :
 - de 30 % de cette somme ;
 - de la moins-value de vétusté fixée à 1 % l'an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.
 - retour à l'échéance du droit : indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; cette indemnité, fondée sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissements de vétusté et obsolescence déduits, sera réduite de 50 % si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit.

6.2. Droit distinct et permanent de superficie

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

DEVANT Didier **KOHLI**, notaire à Lausanne, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par, ..., domicilié à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le , signée et ci-annexée, ainsi que des pièces suivantes :

- décision du Conseil communal, du ... ; _____

- procuration délivrée par la Municipalité, le ..., signée et ci-annexée, _____

- copie de la lettre à la Préfecture du district de Lausanne, datée du ..., _____

l'informant de cette opération ; _____

ci-après nommée « le superficiaire ». _____

d'autre part : _____

1. La société **GRISONI-ZAUGG S.A.**, société anonyme dont le siège est à Bulle (Fribourg), ici représentée par Monsieur Pascal Doutaz, domicilié à La Tour-de-Trême (Fribourg), _____

qui agit en vertu de procuration spéciale, du _____, signée, légalisée et ci-annexée; _____

2. La société **BOAS IMMOBILIER SA**, société anonyme dont le siège est à Montreux, ici représentée par son administrateur président Monsieur Bernard Russi, de Saanen (Berne), à Saint-Sulpice (Vaud), qui l'engage par sa signature individuelle, _____

ci-après nommée « le superficiaire ». _____

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit : _____

1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle désignée ci-après conformément au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne

Numéro d'immeuble: 20349

Adresse(s): Avenue de Valmont

Autre(s) plan(s):

No plan: 102

Surface: 15'995 m², numérique

Mutation:

Genre(s) de nature: Place-jardin, 15'995 m²

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 écomusée sur le thème de l'eau douce et un deuxième bâtiment comprenant un hôtel, un centre médical, un kiosque et des magasins de moyenne dimension. Les bâtiments seront édifiés sur la dalle du parking-relais de 1'190 places construit préalablement par la société Parkings-Relais lausannois SA. _____

Il est précisé que le superficiaire entend céder ultérieurement son droit à un tiers qui reprendra les droits et obligations du présent acte. _____

Afin que les bâtiments décrits ci-dessus ne soient pas incorporés au terrain appartenant au superficiant, ni à la servitude de superficie octroyée à la société propriétaire du parking, le superficiant décide de constituer une servitude de superficie en faveur du superficiaire. Cette servitude s'exercera horizontalement sur la parcelle 20461 de la commune de Lausanne, de treize mille neuf cent cinquante-huit mètres carrés (13'958 m²) et sera limitée verticalement en profondeur aux cotes indiquées sur les plans faisant l'objet du permis de construire du parking et immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. _____

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 Grisoni-Zaugg SA et de la société Boas Immobilier SA, qui acceptent, une servitude de superficie au sens des articles n° 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse. _____

Cette servitude grèvera la fraction de la parcelle susdésignée, de treize mille neuf cent cinquante-huit mètres carrés (13'958 m²), selon le plan spécial et le tableau de mutation dressés le 11 septembre 2008 par l'ingénieur géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. —

S'agissant du plan spécial, les comparants déclarent en avoir pris connaissance par le notaire et l'avoir approuvé (article 63, alinéa 3, de la loi vaudoise sur le notariat). —

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier —

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties equièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent, sous numéro 20'461. —

Article 3 - Durée —

Le droit de superficie est accordé pour une durée échéant le 7 mai 2107.

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 superficiaire s'engage à construire un écomusée sur le thème de l'eau douce et un deuxième bâtiment avec diverses activités commerciales conformément aux permis de construire P 132-37-4-2009-ME 96546 et P 132-37-3-2009-ME 96547, du 21 octobre 2009, entrés en force le 16 mars 2011. Il lui incombera de s'assurer que la structure porteuse du parking (fondations, porteurs et dalle toiture) sera construite sur la base des normes et règlements de la Société suisse des Ingénieurs et Architectes (SIA), de manière à supporter les charges supplémentaires provenant des constructions projetées en surface. Le superficiaire supportera la totalité des coûts relatifs aux renforcements de cette structure, à son entretien et à son renouvellement éventuel. Il est précisé que l'étanchéité de la dalle-toiture du parking et sa protection seront financées intégralement par le superficiaire, lequel assumera également à l'avenir toutes les charges et responsabilités d'entretien et de renouvellement de l'étanchéité et de sa protection, ainsi que les frais de déblaiement et de remise en état des aménagements. —

Les frais d'adaptation de la ligne électrique à haute tension, notamment sa surélévation, seront répartis entre le superficiant et le superficiaire proportionnellement aux avantages que cette surélévation apporte au parking-relais et à toutes les constructions complémentaires sur la dalle du parking-relais. La fixation de la répartition détaillée des frais fera l'objet d'un accord séparé à la présente constitution de servitude de superficie. —

Tous les frais directs et indirects liés à des adaptations des bâtiments et à des aménagements extérieurs du superficiaire ainsi qu'à des mesures de protection diverses en relation avec la présence de la ligne électrique à haute tension, sont entièrement à la charge de ce dernier qui assumera également toutes responsabilités relatives à des dommages et accidents qui pourraient survenir. —

Le superficiaire supportera la totalité des coûts relatifs à toutes canalisations et conduites (eaux claires, eaux usées, eau d'alimentation, chauffage à distance, électricité, multimédia, etc., dans ses bâtiments et à travers le parking) nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation des eaux des bâtiments et des passages construits sur la dalle-toiture du parking. Les coûts relatifs aux travaux de raccordement des canalisations (eaux claires, eaux usées, eaux laminées) susmentionnées traversant la parcelle voisine sur la plateforme G2 du plan d'affectation cantonal seront répartis entre le superficiant et le superficiaire proportionnellement aux avantages que cet équipement apporte au parking-relais et à toutes les constructions complémentaires sur la dalle du parking-relais. La fixation de la répartition détaillée des frais fera l'objet d'un accord séparé à la présente constitution de servitude de superficie. —

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 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. Les documents et plans de constructions objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiaire.

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 superficiaire pourrait demander le retour anticipé 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.

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.

Le superficiaire 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 superficiaire, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

Les rapports entre le superficiaire et le propriétaire du parking feront l'objet de conventions et de servitudes éventuelles.

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article 8, ce dernier fera connaître au superficiaire 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 superficiaire.

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 aux constructions et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que les constructions soient détériorées ou altérées.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour les constructions, 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 superficiaire 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) solliciter l'accord du superficiaire en cas de changement d'affectation du ou des bâtiments, dûment motivé; le superficiaire tiendra compte de la situation économique et financière du superficiaire, ainsi que des dispositions réglementaires en vigueur au moment de la demande du superficiaire ;

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 du présent acte ;

c) entretenir 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 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) 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; _____

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

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

j) 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; _____

k) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, 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 du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location de l'immeuble objet du droit de superficie; _____

l) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; _____

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile et de couverture « dégât d'eau » pour tous dommages, réparations, entretiens, déblaiements, etc, liés à l'étanchéité de la dalle-toiture et à sa protection. _____

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

Si les 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 violations graves ou réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 6, le superficiaire pourra se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que provoquer le retour anticipé des constructions. _____

Ce retour anticipé interviendra après notification au superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure. Si cette dernière reste vaine, notification sera faite au superficiaire, sous pli recommandé, avec indication du motif, de la radiation du droit distinct et permanent de superficie dans un délai de douze mois. _____

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf (19) ci-après. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration et diminué : —

- de trente pour cent (30 %) de cette somme, —
- de la moins-value de vétusté, fixée à un pour cent (1 %) l'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. —

Les installations directement liées à l'activité du superficiaire ou de son locataire ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant. —

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 15 ci-dessous. —

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et les parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article. —

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf (19) ci-après. —

Article 9 - Redevance

Le superficiaire s'acquittera d'une redevance de Fr. 100'000.- (cent mille francs), calculée au taux de 5 % l'an sur la valeur du terrain fixée, pour cet objet, à Fr. 2'000'000.-- (deux millions de francs). —

La redevance sera perçue dès la délivrance du permis d'occuper, mais au plus tard 6 mois après le début de l'exploitation du bâtiment commercial et sera payée d'avance, par trimestre, au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre ; elle sera indexée tous les 5 ans à l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice appelé à lui succéder. —

Tout retard dans la perception de la redevance entraînera la perception d'un intérêt de 5 % sur le montant dû. —

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 cent mille francs (Fr. 300'000.--) afin de garantir le paiement de la redevance. —

Article 10 - Entrée en possession

L'entrée en possession de la surface grevée aura lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. —

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. —

Article 11 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. En particulier, le superficiaire s'engage à constituer toutes servitudes relatives aux accès aux bâtiments, aux passages (à pied et pour tous véhicules) et aux canalisations (eaux claires, eaux usées, écoulement, électricité, multimédia, etc., dans ses bâtiments et à travers le parking) nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation des eaux des bâtiments et des passages construits sur la dalle-toiture du parking. —

Article 12 - 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 679 du Code civil suisse. Concernant l'étanchéité de la dalle-toiture, sa protection et toutes les canalisations et autres aménagements à travers le parking, il assumera tous les frais de construction, d'entretien, de renouvellement, de dommages éventuels, de réparation, de déblaiement, etc. —

Le superficiaire prendra à sa charge, proportionnellement à son usage, 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 13 - Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la convention constitutive du droit de superficie ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les immeubles grevés, 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, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5. La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur, au jour de l'échéance du droit de superficie, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière. —

Article 14 - Prise en charge partielle du coût des renforcements en cas d'abandon du projet par le superficiaire

Pour le cas où le superficiaire ne réaliserait pas son projet de construction, le superficiant s'engage d'ores et déjà à imposer au futur nouveau bénéficiaire de la servitude de superficie d'indemniser partiellement le superficiaire des coûts de renforcement et de canalisations, en fonction de l'utilisation effective de ces derniers par le nouveau projet. Le montant de l'indemnisation sera arrêté à dire d'expert. En aucun cas, le superficiant ne devra indemniser le superficiaire pour ces renforcements. —

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 superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession ou location du droit de superficie ou de tout transfert économique projeté 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 superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiel ; _____
- 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 superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiel pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf (19) 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 superficiel avant que les contractants le signent. _____

Article 16 - Droit de contrôle _____

Le superficiel 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 érigés par le superficiel seront à la charge de ce dernier, le propriétaire du parking supportant les charges concernant sa propre construction. _____

Article 18 - Rapports de voisinage _____

Les rapports de voisinage entre le superficiel et le superficiel seront réglés par voie de conventions. _____

Article 19 - 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 30 juin 1970. _____

Le for est à Lausanne. _____

Article 20 - Publicité _____

Le superficiel conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers visibles à partir du domaine public. _____

Toutefois, le superficiel a l'autorisation de faire de la publicité pour ses propres activités. _____

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

Article 21 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées sous chiffre 3, 7, 8 et 13 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. _____

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 et de l'acte définitif 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 construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

DONT ACTE

lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le ...

La minute est signée :

7. Conclusions

Les bâtiments prévus, situés sur le parking-relais en construction et contigus à la station du métro m2, forment un tout cohérent et présent, de par leur destination, leur fonction et leur architecture, une image forte, valorise le site stratégique de Vennes et constitue une entrée attractive du Nord de la Ville. C'est pourquoi la Municipalité soutient le projet.

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/30 de la Municipalité, du 11 mai 2011;

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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 13'958 m² de la parcelle n° 20349 sise à l'avenue de Valmont, en faveur de Grisoni-Zaugg S.A. à Bulle et de Boas Immobilier S.A. à Montreux ou à un nommable, pour la construction d'un écomusée et d'un bâtiment à usage commercial, conformément aux conditions figurant dans le préavis N° 2011/30 de la Municipalité, du 11 mai 2011.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter