

**Parcelle n° 15320 sise à Pra Roman**  
**Droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation NetAge**

*Préavis N° 2007/38*

Lausanne, le 23 août 2007

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Préambule**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation NetAge, grevant 14'034 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 15320, en vue de la construction de huit bâtiments destinés à l'habitation de personnes en âge de retraite ou de préretraite.

**2. La parcelle n° 15320**

La surface de la parcelle n° 15320 est de 14'564 m<sup>2</sup>, répartie comme il suit :

Zone de villas A du plan d'extension 599 :	13'662 m <sup>2</sup>
Chemin d'accès piétonnier :	372 m <sup>2</sup>
Hors-lignes :	<u>530 m<sup>2</sup></u>
	14'564 m <sup>2</sup>

**3. La Fondation NetAge**

La Fondation NetAge a été constituée le 20 avril 2001 ; elle est reconnue d'utilité publique et bénéficie de l'exonération fiscale. La Fondation décrit son concept comme il suit (extrait) :

« Le concept NetAge est une vision positive de la vie pour le mieux-être des personnes avançant en âge, c'est-à-dire les préretraités et les retraités de cinquante-cinq ans et plus. Une deuxième vie se prépare et chacun doit prendre son avenir en mains. En l'absence de structure correspondant à ce concept, la Fondation NetAge propose un type de logements qui comprend une série de mesures d'accompagnement destinées à laisser à la personne son libre choix aussi longtemps que son autonomie physique et psychique le permet, idéalement jusqu'au dernier souffle de vie. En effet, la société actuelle a créé pour les personnes âgées des EMS (Etablissements médico-sociaux), des CMS (Centre médico-sociaux) et des résidences pour personnes aisées. Les moins bien loties des personnes âgées sont presque toujours prises en charge par les services sociaux de l'Etat. Mais les personnes à moyens revenus ne trouvent pas de solution intermédiaire entre leur domicile actuel et l'EMS... ».

**4. Le projet de Pra Roman**

Sur ce lieu situé à 875 m d'altitude, entre Vers-chez-les-Blanc et le Chalet-à-Gobet, il est prévu de construire sur 13'662 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 15320 huit maisons totalisant 61 appartements dont 33 deux pièces, 26 trois pièces et 2 quatre pièces, d'une surface de 55 à 104 m<sup>2</sup>. Le complexe inclut également un bureau pour NetAge, une salle polyvalente et des locaux qui pourraient être affectés aux activités d'un CMS ou d'une organisation de soins à domicile.

Il est à préciser que les appartements seront conçus sans barrières architecturales et il sera donc possible au résident en chaise roulante d'y vivre normalement.

Le coût total de l'opération est chiffré à Fr. 21'000'000.--.

## 5. Le droit distinct et permanent de superficie

La Fondation NetAge souhaite obtenir de la Commune un droit distinct et permanent de superficie afin de réaliser son projet. Considérant l'intérêt de ce dernier, la Municipalité est entrée en matière et vous propose d'octroyer ce droit aux conditions suivantes :

### 5.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie

Durée : elle a été fixée à huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Surface : le droit grèvera une surface de 14'034 m<sup>2</sup> environ, soit 13'662 m<sup>2</sup> de terrain en zone de villas A et 372 m<sup>2</sup> de chemin d'accès piétonnier.

Redevance : afin de déterminer le prix du terrain, il a été tenu compte du fait qu'une surface de 2'300 m<sup>2</sup> environ n'était pas construite, mais aménagée en zone d'agrément, et que des travaux spéciaux importants devraient être entrepris en raison de la nature du terrain (notamment, présence d'eau significative).

La valeur du terrain a ainsi été arrêtée à Fr. 2'100'000.-- et la redevance annuelle, au taux de 5 %, à Fr. 105'000.--.

En outre, afin de faciliter le démarrage de l'opération et sur la base du budget d'exploitation présenté par la Fondation, il est prévu un échelonnement de la redevance, laquelle se montera à Fr. 17'500.--, la première année pour aboutir à Fr. 105'000.-- dès la sixième année.

Retour anticipé de la construction :

- pour cause d'intérêt public

L'indemnisation aura lieu selon la loi vaudoise sur l'expropriation.

- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

Indemnité fondée sur la valeur reconnue par la Commune (article 5 de l'acte de DDP) moins une pénalité de trente pour cent (30 %) à laquelle s'ajoute la moins-value de vétusté, d'un et demi pour cent (1 ½ %) par an.

- retour de la construction à l'échéance

A l'échéance, si la Commune renonce à prolonger ou à renouveler le droit, elle versera au superficiaire une indemnité à dire d'experts, tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence du bâtiment.

Si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

### 5.2. projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE  
ENTRE LA COMMUNE DE LAUSANNE ET LA FONDATION NETAGE

PAR DEVANT ....., NOTAIRE À LAUSANNE.

## Comparaissent

d'une part :

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici représentée par ....., qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- décision du Conseil communal de Lausanne, du ....., ci-annexée ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ....., signée et ci-annexée, et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'art. 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du....

ci-après nommée « le superficiant ».

d'autre part :

**LA FONDATION NETAGE**, fondation ayant son siège à Lausanne, ici représentée par .....

ci-après nommée « le superficiaire ».

### **I. EXPOSE PREALABLE**

Les comparants exposent ce qui suit :

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

Commune : 132 Lausanne  
 Numéro d'immeuble : 15320  
 Adresse(s) : Pra Roman  
                   Sur Boulex  
 Surface : 14'564 m<sup>2</sup>, numérique (nouvel état)  
 Genre(s) de nature : Pré-champ

#### **Propriété**

Propriété individuelle  
 Lausanne la Commune, Lausanne

#### **Mentions**

Aucune

#### **Servitudes**

322 100	D/CCanalisation d'égout, (hors service)
322 152	CPassage à pied, pour tous véhicules et canalisations
353 484	DPassage à pied, pour tous véhicules et canalisations et canalisations d'égouts
300 134	CSource et canalisations

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 protections des eaux et le Code rural et foncier.

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire huit bâtiments destinés au logement de personnes du troisième âge, ainsi qu'un parking souterrain, avec tous les aménagements nécessaires, intérieurs et extérieurs.

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une surface de 14'034 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 15320 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 Fondation NetAge, qui accepte, un droit de superficie au sens des articles n° 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de quatorze mille zéro trente-quatre mètres carrés (14'034 m<sup>2</sup>) de la parcelle n° 15320 (bornage définitif réservé) selon le plan spécial et le tableau de mutation dressés le ..... par l'ingénieur géomètre breveté ..... 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 2 - Immatriculation au Registre foncier**

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

### **Article 3 - Durée**

Le droit de superficie est accordé pour une durée de huitante 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.

L'exercice de cette servitude est limité à la réalisation des bâtiments mentionnés sous chiffre 1.3 du chapitre I.

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

Le superficiaire s'engage à construire les bâtiments mentionnés au chapitre I, chiffre 1.3, conformément au permis de construire.

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. Les documents et plans de la construction objet du présent droit de superficie ont été approuvés par le superficiant.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire délivré le 15 février 2007 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 de la totalité 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 superficiel peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiel, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

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

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

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiel en cas de retour anticipé au sens de l'article huit, ce dernier fera connaître au superficiel avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiel.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux 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 la construction soit détériorée ou altérée.

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

#### **Article 6 - Obligations du superficiel**

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie sans l'accord du superficiel ;
- b) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;
- c) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de développement durable stipulés dans l'article 4 du présent acte ;
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des bâtiments objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article neuf ci-après ;
- f) maintenir son siège social à Lausanne ;
- g) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables dix ans 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) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quatorze 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 ou sous-location d'une part importante du droit de superficie ;

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

l) 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 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 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 chiffre six, 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, 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, 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 ½ %) 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 quatorze ci-après.

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

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 dix-neuf ci-après.

### **Article 9 - Redevance**

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5 % (cinq pour cent) l'an sur la valeur du terrain fixée à deux millions cent mille francs (Fr. 2'100'000.--); la redevance s'élève ainsi à cent cinq mille francs (Fr. 105'000.--); elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter.

Toutefois, afin de faciliter la mise en œuvre du projet du superficiaire, la redevance sera perçue progressivement, selon l'échelonnement suivant :

1 <sup>ère</sup> année :	Fr. 17'500.--
2 <sup>ème</sup> année :	Fr. 35'000.--
3 <sup>ème</sup> année :	Fr. 52'500.--
4 <sup>ème</sup> année :	Fr. 70'000.--
5 <sup>ème</sup> année :	Fr. 87'500.--
dès la 6 <sup>ème</sup> année :	Fr. 105'000.--

Le paiement de la redevance interviendra par trimestre à l'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre, la première fois prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter; un intérêt de retard de 5 % (cinq pour cent) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

La redevance sera indexée la 7<sup>ème</sup> année, puis tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date du permis d'habiter.

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 de la sixième année, à savoir trois cent quinze mille francs (Fr. 315'000.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

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

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour.

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

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Le superficiant n'assume 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 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 - Servitudes à constituer**

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et à ses rapports avec les tiers et la Commune de Lausanne, propriétaire de la parcelle de base.

### **Article 12 - Responsabilité du superficiaire**

Le superficiaire prend 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 répond à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf du Code civil suisse.

Le superficiaire prend 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 13 - 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 une indemnité au superficiaire, calculée comme il suit :

- si la Commune 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 le superficiaire ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 %.

Il est précisé au surplus que l'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq.

### **Article 14 - 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 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 ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-neuf 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 15 - Mise à disposition de deux terrains**

Les surfaces teintées en bleu sur le plan établi le ... par ..., constituent des hors-lignes ; elles sont mises gratuitement et à bien-plaire à la disposition du superficiaire, à charge pour ce dernier d'aménager et d'entretenir ces terrains à ses frais.

Une autorisation à bien-plaire sera établie par la Commune de Lausanne à la fin des travaux de construction.

#### **Article 16 - Droit de contrôle**

Le superficiant 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 le bâtiment seront à la charge du superficiaire.

#### **Article 18 - Rapports de voisinage**

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne la parcelle grevée.

#### **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 trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

#### **Article 20 - Annotation de clauses spéciales**

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et treize feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

#### **Article 21 - 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 22 - Autres dispositions**

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

### **Article 23 - Frais**

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, 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.

Il est précisé que le superficiaire est exempté du droit de mutation, selon une décision de l'Administration cantonale des impôts, du 25 septembre 2002.

### **Réquisitions pour le Registre foncier**

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de la Fondation NetAge, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles trois, sept, huit et treize (durée, indemnités en cas de retour des constructions au superficiant).
3. Hypothèque légale (garantie pour la vente, article sept cent septante-neuf (779), lettre i du Code civil).

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

### **6. Baux agricoles - Résiliation**

Les parcelles n° 15320 et 15431 (nouvelle parcelle n° 15320) sont libres de bail. Les baux ont été résiliés au 31 juillet 2006 et une indemnité pour perte de récolte a d'ores et déjà été versée.

### **7. Compte d'attente**

En date du 5 septembre 2005, votre Conseil a été informé de l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 120'000.-- en faveur de la Fondation NetAge, afin de couvrir les frais de la procédure de sélection, un appel d'offres ayant été prévue sous la forme de mandats d'études parallèles.

Ce montant, intégralement versé à la Fondation, sera entièrement remboursé par cette dernière au moment de l'ouverture du crédit de construction, soit après la signature de l'acte de droit de superficie et l'obtention du permis de construire.

### **8. Réaménagement et élargissement de la route du Jorat 190 A à H**

Les conditions au permis de construire délivré à NetAge (15 février 2007) fixent la réalisation du nouveau chemin avant le début des travaux des bâtiments de la fondation.

Le chemin existant public qui relie la route du Jorat et les parcelles n° 15'320, 15'323 et 15'324 sera réaménagé et élargi, afin de permettre le croisement des véhicules.

Le rebroussement pour les véhicules d'entretien et de déneigement est prévu sur la parcelle n° 15'320 par l'anneau situé autour de la rampe d'accès au parking projeté.

Les différents services techniques poseront toutes les canalisations nécessaires ainsi que Swisscom.

Le Service d'assainissement posera un tronçon de collecteurs en séparatif avec raccordement aux extrémités des collecteurs existants.

Les surfaces nécessaires à l'élargissement du chemin seront concédées par les fonds privés communaux voisins, jusqu'à la limite des constructions du côté nord. Des négociations sont en cours avec les propriétaires de la parcelle n° 15'322 pour convenir des modalités nécessaires à cet élargissement (échange de terrain).

Quant au coût de l'opération, il est supputé à Fr. 750'000.--. Ce montant fera l'objet d'une demande de crédit dans le cadre d'un préavis relatif aux travaux routiers à Vers-chez-les-Blanc (seuils, aménagement du centre du village, notamment), qui sera prochainement soumis au Conseil communal cet automne.

### 9. Conclusions

Le projet de la Fondation NetAge est innovant et exemplaire ; il respecte de surcroît les principes de développement durable. La Municipalité y est donc favorable.

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2007/38 de la Municipalité, du 23 août 2007;

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 constituer, en faveur de la Fondation NetAge, un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 14'034 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 15320 sise au lieu dit « Pra Roman / Sur Boulex », aux conditions figurant dans le préavis n° 2007/38 de la Municipalité, du 23 août 2007.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre