

Société coopérative le Logement Idéal
Prolongation et modification des droits distincts et permanents de superficie n° 7499 et 7500
au chemin de Malley 1 à 5, 7 à 13 et 2 à 10

Préavis N° 2014/34

Lausanne, le 19 juin 2014

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de prolonger les droits distincts et permanents de superficie n° 7499 et 7500 en faveur de la Société coopérative le Logement Idéal. Les contrats constitutifs de ces deux droit de superficie, constitués en 1969 et échéant en 2039, sont modifiés à cette occasion et adaptés à la pratique actuelle de la Commune en matière d'octroi de droit de superficie. Ces deux droits grèvent les parcelles n° 997 et 1123, sises au chemin de Malley 1 à 5, 7 à 13 et 2 à 10.

La prolongation de la mise à disposition de ces terrains communaux par la création de deux nouveaux droits de superficie a été demandée par le Logement Idéal dans le cadre général de la rénovation de ces trois immeubles, réalisée avec l'aide des pouvoirs publics, en application de l'actuelle législation sur le logement¹.

2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières.....	1
3.	Les parcelles n° 997 et 1123	2
4.	Les droits distincts et permanents de superficie actuels - Bref historique	2
5.	Demande de modification des droits distincts et permanents de superficie - Motifs de la requête de la Société coopérative le Logement Idéal	3
5.1	Les travaux de rénovation	3
5.2	<i>Subventions, coût de l'opération et demande de prolongation</i>	3
5.3	Principaux motifs de la demande de modification	3
6.	Incidences des nouveaux texte des droits de superficie	4
7.	Prolongations et nouveaux textes des droits distincts et permanents de superficie.....	4
8.	Conséquences du préavis	21
8.1	Conséquences financières	21
9.	Conclusions	22

¹ Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (RSV 840.11) et de ses règlements d'application RLL, RCOLLM du 17 janvier 2007 (RSV 840.11.1 et RSV 840.11.2.5)

3. Les parcelles n° 997 et 1123

La description cadastrale des parcelles est, en bref, la suivante :

DDP 7500 / parcelle 1123	Habitation (Malley 1 à 5)	ECA 15242	552 m ²
	Habitation (Malley 7 à 13)	ECA 15243	700 m ²
	Place jardin		<u>3107 m²</u>
			4359 m ²
DDP 7499 / parcelle 997	Habitation (Malley 2 à 10)	ECA 15244	887 m ²
	Place jardin		<u>2636 m²</u>
			3523 m ²

4. Les droits distincts et permanents de superficie actuels - Bref historique

Le Conseil communal a adopté, le 25 juin 1968, le préavis n° 193² au terme duquel il a octroyé deux droits de superficie distincts et permanents (n° 7499 et 7500) grevant les parcelles n° 997 et 1123. Trois immeubles subventionnés ont été construits sur ces terrains entre 1969 et 1970, en application de la loi du 22 novembre 1965 sur le logement.

Les trois immeubles présentent les principales caractéristiques suivantes :

	Malley 1-3-5	Malley 7-9-11-13	Malley 2-4-6-8-10	Total
Volume SIA	12'131 m ³	11'100 m ³	24'279 m ³	
Nbre de niveaux	7	4	9	
Nbre d'entrées	3	4	5	
Nbre de logements	41	34	86	
1 pièce	0	4	14	18
2 pièces	1	0	1	2
3 pièces	28	21	56	105
4 pièces	12	9	15	36
Surface resp. Total logements	3'211 m ²	2'526 m ²	6'138 m ²	161

Depuis leur construction, les prix des immeubles et les loyers des appartements ont été contrôlés par la Commune de Lausanne. Ils abritent majoritairement des familles de condition modeste. Avant travaux de rénovation, les loyers mensuels se situaient en moyenne à 557 francs pour les logements de 1 pièce, 649 francs pour les 2 pièces, 768 francs pour les 3 pièces et 886 francs pour les 4 pièces.

Les travaux de rénovation portent essentiellement sur l'isolation des immeubles (façades toiture et fenêtres), la réfection des appartements, des sols, des murs et des carrelages ainsi que sur la remise à neuf des cuisines et des salles de bains, selon les normes modernes usuelles.

Le coût total des travaux se monte à 18'800'000 francs, prix admis par les autorités de subventionnement. Les subventions permettant d'abaisser les loyers ; selon la loi cantonale sur le logement (LL), elles sont en principe octroyées pour une période de quinze ans et se montent à 208'800 francs par an.

Elles seront prises en charge par l'Etat et la Commune, à raison de 104'000 francs chacun, et permettront d'abaisser les loyers nets de ces logement remis à neuf à 596 francs pour les logements de 1 pièce (43 m²), 739 francs pour les 2 pièces (55 m²), 985 francs pour les 3 pièces (75 m²) et 1'132 francs pour les 4 pièces (87 m²).

² BCC 1968 pp. 521 & ss

5. Demande de modification des droits distincts et permanents de superficie - Motifs de la requête de la Société coopérative le Logement Idéal

5.1 Les travaux de rénovation

Réalisés il y presque 45 ans, ces trois bâtiments n'ont subi aucune rénovation, excepté les travaux d'entretien courant. Construits à une période où les économies d'énergie n'étaient pas une priorité, ces immeubles de construction simple, souffrent en particulier d'un grave déficit en matière d'isolation thermique.

Les travaux extérieurs envisagés consistent à poser une isolation périphérique (façades et toiture), à remplacer les vitrages par des fenêtres isolantes en PVC, à changer les stores et à remplacer les installations techniques (chauffage et ventilation).

A l'intérieur, les rénovations portent sur le remplacement des cabines et moteurs d'ascenseurs, la réfection des systèmes électriques, la réfection des escaliers, la rénovation complète des salles de bains, carrelages et sanitaires, le remplacement complet des cuisines, meubles, appareils ménagers, carrelages et peintures, la réfection et le rafraîchissement des sols et des peintures ainsi que le remplacement des tapisseries.

5.2 Subventions, coût de l'opération et demande de prolongation

Afin de limiter les augmentations de loyers, la Société coopérative le Logement Idéal a demandé à être mise au bénéfice non seulement des subventions cantonales et communales prévues par la LL³ mais aussi, vu le volume des investissements consentis, soit 18'800'000 francs, d'une prolongation des droits de superficie actuels de septante ans au minimum. La nouvelle échéance est calculée de la manière suivante :

Date d'octroi : 1969

Échéance : 2039

Nouvelle échéance : 2084 (septante ans à compter du dernier trimestre 2014)

Conformément aux dispositions du Code civil suisse (art. 779 I)⁴, la nouvelle durée de septante ans peut être formellement acceptée.

5.3 Principaux motifs de la demande de modification

Motifs financiers

La prolongation des droits de superficie, également souhaitée par les bailleurs de fonds, permettra à la coopérative de négocier des taux hypothécaires et des amortissements plus favorables sur les emprunts bancaires afin de financer dans les meilleures conditions l'important coût des travaux (18'800'000 francs).

Motifs inhérents au DPP actuel

Les droits de superficie actuellement en vigueur (n° 7499 et 7500), inscrits au Registre foncier le 11 mars 1969, devaient prendre fin le 12 mars 2039. Ils se caractérisent par les normes obsolètes et inéquitables suivantes, qui seront corrigées dans les nouveaux contrats:

- les droits de superficie établis en 1969 ont été constitués sur une seule parcelle (n° 7534) qui a été radiée en 1973 et divisée en deux parcelles (n° 997 et 1123) ;
- le contrat de superficie initial liait la Commune à une société, constituée ad hoc pour la construction subventionnée de ces immeubles (Javie SA). Par la suite, les bâtiments et les droits ont été cédés à l'Office Vaudois de Constructions à Caractère Social (l'OVCCS), qui a lui même fusionné avec la Société coopérative le Logement Idéal ;
- la redevance est contractuellement calculée sur une valeur historique des terrains, fixée à 1'180'000 francs, rentabilisée à 4.75 % et indexée tous les dix ans à l'IPC ; en 2013, la redevance payée s'élevait à 156'720 francs ;

³ Subventions permettant d'abaisser les loyers de 208'800 francs par an, prises en charge moitié par la Commune et moitié par l'Etat

⁴ Si la durée maximum d'un droit de superficie est de cent ans, une prolongation peut en tout temps être accordée, en la forme prescrite pour sa constitution, pour une nouvelle durée maximum de cent ans.

- à l’extinction du droit, le Logement Idéal devait, pour l’essentiel, transférer les immeubles à la Commune à des conditions difficilement compatibles avec le volume des travaux projetés. Concrètement, ils devaient être rétrocédés à la Ville libres de tout gage immobilier, la coopérative pouvant au mieux retirer une indemnité de transfert équivalant à la valeur des fonds propres investis dans l’affaire, avec l’autorisation de la Commune (construction et rénovations), majorée de la moitié de la différence en pourcent entre l’indice du coût de la vie au moment de l’achèvement des constructions et l’indice au moment du transfert à la fin du droit.

6. Incidences des nouveaux texte des droits de superficie

La prolongation avec modification du texte de l’acte constitutif des droits distincts et permanents de superficie présente les principales modifications suivantes:

- la désignation claire du bénéficiaire des droits de superficie, de la numérotation des parcelles et des droits ;
- la mise à jour de la redevance afin qu’elle corresponde à une valeur actualisée des terrains, estimée à 7'400'000 francs et rentabilisée au taux de 5 %. Pour maintenir sa valeur à la fin de la période de subventionnement, la redevance sera indexée selon l’indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans. Ce montant est réparti proportionnellement aux surfaces de plancher des bâtiments concernés soit :

DDP 7499 Malley 2-4-6-8-10 6'138 m² 3'825'000 francs ;

DDP 7500 Malley 1-3-5-7-9-11-13 5'737 m² 3'575'000 francs ;

le montant de la redevance s’élèvera à 370'000 francs au lieu de 156'720 francs (+ 136 %) dès la mise en location des logements rénovés ;

- les immeubles redeviendront propriété de la Commune à l’extinction du droit et l’indemnité sera calculée selon les normes actuellement appliquées aux nouveaux droits de superficie soit, en résumé, à une valeur d’immeuble estimée à dire d’experts pour autant que ce soit la Commune qui refuse la prolongation.

Les loyers de ces immeubles seront contrôlés par les pouvoirs publics (Etat et Commune) pendant la période de subventionnement, puis par la Commune uniquement jusqu’à l’extinction du droit de superficie.

La Municipalité propose au Conseil communal de répondre favorablement à la Société coopérative le Logement Idéal, comme elle l’a déjà fait dans des cas similaires de prolongation de droit de superficie, afin de permettre à notre Ville de conserver de manière pérenne un parc de logements à caractère social.

7. Prolongations et nouveaux textes des droits distincts et permanents de superficie

Structure des contrats

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Responsabilité des superficiaires
	B. Obligations des superficiaires
	C. Droit de contrôle du superficiant
	D. Cessibilité et transmissibilité du droit
	E. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit Septante ans dès l'inscription de l'acte rectificatif au registre foncier.

Redevance La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans le nouveau texte du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Retour anticipé

- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par les superficiaires : Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.

Retour à l'échéance

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** fixée à dire d'experts désignés d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que **l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus** ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Contrôle des loyers

Les loyers seront contrôlés par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie.

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement.

DDP 7499**PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par devant notaire à Lausanne, canton de vaud, _____
comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...-et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ..., _____
ci-après nommée « la superficiante ».

- au nom de _____ , ____ , à ____ , et ____ , à ____ , qui engagent valablement dite société par nature collective à deux. _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit :

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier :

2001/006070

Cela exposé, les comparants ès qualité conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Modification du droit de superficie 7499

Le texte constitutif du droit de superficie 7499 est entièrement remplacé par les nouvelles dispositions qui suivent.

Afin que la construction à rénover précitée ne soit pas incorporées à la parcelle 997, la superficiante constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 997.

Extrait du registre foncier droit distinct et permanent Lausanne / 7499

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7499

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

DDP 11.03.1969 007-

349979

(D) DDP Superficie jusqu'au 11.03.2039

ID.007-2001/006070

à la charge de B-F Lausanne 132/997

Surface 3'523 m², numérique,

Mutation

Autre(s) plan(s):

No plan: 16

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin de Malley 2/4/6/8/10

Couverture du sol Bâtiment(s), 887 m²

Place-jardin, 2'636 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, 887 m², N° d'assurance: 15244

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 9'826'000.00 1996

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Lausanne 14.02.1996 007-528202 Fusion

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

Servitudes

12.08.1971 007-363071 (C) Usage de sous-station de transformation ID.007-2001/006073

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

DDP, Superficie jusqu'au

11.03.2039, ID.007-

2001/006070

Selon pièces annexées.

Mention, Restrictions du

droit de propriété

(logement), ID.007-

2001/006071

Selon exercice de la servitude No ID 2001/006070.

Mention, Restrictions du

droit de propriété

(logement), ID.007-

2001/006072

Selon pièces annexées.

Servitude, Usage de

sous-station de

transformation, ID.007-

2001/006073

Le propriétaire du fonds grevé confère à la bénéficiaire le droit d'utiliser le local désigné en rouge sur le plan annexé pour y exploiter une sous-station de transformation électrique.

En outre, à titre accessoire, la présente servitude donne à la bénéficiaire le droit de :

- passage à pied, selon le tracé figuré en bleu,
- passage de canalisations électriques, selon tracé figuré en jaune,
- passage à pied et pour tous véhicules, selon tracé figuré en vert.

Le tout pour permettre de desservir la sous-station électrique de transformation.

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la parcelle objet du 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 modification du droit de superficie.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de septante (70) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte rectificatif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 70 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte, notamment aux conditions économiques, revoyant ainsi la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 3 – Immatriculation

En application des articles 779 alinéas 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée modifiée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à rénover le bâtiment sis au chemin de Malley 2-4-6-8-10 construit sur la parcelle 7499 et qui comprend, sur 9 niveaux, 86 appartements.

Les travaux de rénovation ont déjà commencé. Ils devront être terminés dans un délai de deux (2) ans dès la signature du présent acte.

Au cas où les travaux ne seraient pas terminés dans le délai imparti ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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 (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires), ce dernier fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation et de leurs parties intégrantes dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 26.02.2013 par le Service des communes et du logement du Département des institutions et de la sécurité qui s'élève à dix huit millions cent seize mille trois cents trente huit francs (**fr. 18'116'338.-**). Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par les superficiaires ou leurs locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent nonante et un mille deux cent cinquante francs (191'250 francs).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la prolongation du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à trois millions huit cent vingt cinq mille francs (3'825'000 francs).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la signature du présent acte. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cinq cent septante trois mille sept cent cinquante francs (573'750 francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.

Article 7 Entrée en possession

S'agissant d'un prolongation de la durée, le terrain est déjà en possession du superficiaire.

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets 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.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

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 de la superficiante.

Article 9 Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Article 10 Sites contaminés

Il est précisé que la parcelle figure au cadastre des sites pollués ne nécessitant ni surveillance ni assainissement en tant que décharge/remblai. En cas de dépollution de la parcelle grevée, le superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32bbis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligations du superficiaire

Article 11 Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, 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 régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé.
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6);
- f) 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 ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent acte ;
- 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) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, 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, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, respectivement pour les logements subventionnés, appliquer les baux proposés par le canton dans le cadre de l'application de la loi sur le logement, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- n) 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.
- p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont toutefois soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement.
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord du superficiant.

Article 12 Modifications

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;

- Modification du projet de construction ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

Article 14 - Consultation des documents du superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., du superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; elle 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 la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente les superficiaires ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. _____

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt trois (23) 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 à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. _____

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), la superficiante 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 la superficiante exerce ce droit, elle devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- 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 les superficiaires. _____

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant. _____

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

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-trois (23) ci-après. _____

Article 18 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.——

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. 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, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».——

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :——

- si c'est la superficiante qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;——

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

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.——

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.——

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant——

Article 21 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.——

Article 22 – 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 23 – 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 composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.——

La superficiante et le superficiaire désigneront chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.——

Le for est à Lausanne.——

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.——

Article 25 – Modification 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.——

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.——

Article 26 – Autres dispositions

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

Article 27 – Loi sur l’acquisition d’immeuble par des personnes domiciliées à l’étranger (LFAIE)

a) Au sujet de la société coopérative Logement Ideal à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, 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-actions ; _____
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ; _____
- constituent la totalité du Conseil d'administration. _____

En outre, les représentants de la société coopérative Logement Ideal certifient que ladite société n’agit pas à titre fiduciaire. _____

Article 28 – Frais – droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même 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 les constructions projetées sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

L’exonération du droit de mutation cantonal et communal ainsi que d’inscription au Registre foncier est demandée par le superficiaire conformément aux article 23 et 25 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. _____

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d’un droit de superficie de septante (70) ans en faveur de la société Logement Ideal avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; _____

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ; _____

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. _____

4. Exonération des émoluments du Registre Foncier et du droit de timbre.

DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l’approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à _____

LAUSANNE, le ... deux mille quatorze. _____

DDP 7500

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant notaire à Lausanne, canton de vaud, _____
comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...-et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l’article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ..., _____

ci-après nommée « la superficiante ». _____

d'autre part : _____

- au nom de _____, ..., à ..., et ..., à ..., qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommées « le superficiaire ». _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : —

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 1123

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 1123

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 4'359 m², numérique,

Mutation

Autre(s) plan(s):

No plan: 16

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin de Malley 1/3/5/7/9/11/13

Couverture du sol Bâtiment(s), 1252 m²

Place-jardin, 3'107 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, 552 m², N° d'assurance: 15242

Habitation, 700 m², N° d'assurance: 15243

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 667'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 10.05.1973 007-371469 Immatriculation

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

Servitudes

15.11.1944 007-343821 (C) Canalisation(s) Voûtage du Flon ID.007-2001/000037

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

30.01.1968 007-344434 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/000025

en faveur de Schweizerische Bundesbahnen SBB

(Chemins de fer fédéraux suisses CFF) (Ferrovie federali

svizzere FFS) (Viafieri federalas svizras VFS) (Swiss federal

railways SFR), Bern (IDE : CHE-102.909.703)

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

11.03.1969 007-349979 (C) DDP Superficie jusqu'au 11.03.2039 ID.007-

2001/006070

en faveur de DDP Lausanne 132/7500

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s)

d'égouts, ID.007-

2001/000025

Cette servitude est figurée par un traitillé bleu sur le plan annexé.

Les frais d'entretien des canalisations seront à la charge de la Commune de Lausanne.

Modification du 11 avril 1979 RF 400'000 :

Pour permettre la construction d'un bâtiment sur la parcelle 997, la canalisation a dû être supprimée entre les points A-B-C et B-D (tracé vert du plan). Une nouvelle canalisation a été posée entre les points A et E (tracé figuré en rouge).

Cette servitude s'exercera dorénavant conformément au tracé (approximatif) figuré en bleu et en rouge sur le plan annexé.

Servitude, Canalisation(s)

Voûtage du Flon, ID.007-

2001/000037

Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur les plans (croquis A et croquis B) annexés.

Elle comporte en outre un droit de passage pour la surveillance et l'entretien.

Entretien : à charge de la bénéficiaire.

Exception : l'entretien de la voûte et des piédroits du tronçon A-B incombe aux CFF.

DDP, Superficie jusqu'au

11.03.2039, ID.007-

2001/006070

Selon pièces annexées

La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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. _____

La parcelle 1123 est grevée du droit de superficie distinct et permanent 7500. Le superficiaire a l'intention de rénover, sur la parcelle 7500, deux bâtiments comprenant 75 logements dont la description figure à l'article 4 ci-dessous. _____

A cet effet, le superficiaire sollicite de la superficiante la modification des conditions du droit de superficie existant no 7500. Le texte du contrat constitutif existant est ainsi entièrement remplacé par les nouvelles dispositions convenues ci-dessous : _____

Cela exposé, les comparants es qualité conviennent de ce qui suit : _____

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE _____

A. Constitution _____

Article 1 – Modification du droit de superficie 7500

Le texte constitutif du droit de superficie 7500 est entièrement remplacé par les nouvelles dispositions qui suivent. _____

Afin que la construction à rénover précitée ne soit pas incorporées à la parcelle 1123, la superficiante constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse. _____

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 1123. _____

Extrait du registre foncier droit distinct et permanent Lausanne / 7500

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 7500

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

DDP 11.03.1969 007-

349979

(D) DDP Superficie jusqu'au 11.03.2039

ID.007-2001/006070

à la charge de B-F Lausanne 132/1123

Surface 4'359 m², numérique,

Mutation

Autre(s) plan(s):

No plan: 16

Part de surface grevée

Désignation de la situation Chemin de Malley 1/3/5/7/9/11/13

Couverture du sol Bâtiment(s), 1252 m²

Place-jardin, 3'107 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, 552 m², N° d'assurance: 15242

Habitation, 700 m², N° d'assurance: 15243

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 9'545'000.00 1996

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Lausanne 14.02.1996 007-528202 Fusion

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

DDP, Superficie jusqu'au

11.03.2039, ID.007-

2001/006070

Selon pièces annexées.
Mention, Restrictions du
droit de propriété
(logement), ID.007-
2001/006071

Selon exercice de la servitude No ID 2001/006070.

Mention, Restrictions du
droit de propriété
(logement), ID.007-
2001/006072

Selon pièces annexées.

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la parcelle objet du 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 modification du droit de superficie.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de septante (70) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte rectificatif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 70 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte, notamment aux conditions économiques, revoyant ainsi la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 3 – Immatriculation

En application des articles 779 alinéas 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée modifiée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à rénover les deux bâtiments sis au chemin de Malley 1-3-5 et 7-9-11-13 qui comprennent 41 et 34 logements, construits sur la parcelle 7500.

Les travaux de rénovation ont déjà commencé. Ils devront être terminés dans un délai de deux (2) ans dès la signature du présent acte.

Au cas où les travaux ne seraient pas terminés dans le délai imparti ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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 (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires et article 18 - retour à l'échéance), ce dernier fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux de rénovation et de leurs parties intégrantes dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle des bâtiments prise en compte le 26.02.2013 par le Service des communes et du logement du Département des institutions et de la sécurité qui s'élève à neuf millions trois cent cinquante quatre mille zéro soixante deux francs (**fr. 9'354'062.-**) pour les nos 1-3-5 et

sept millions quatre cent douze mille deux cent quarante huit francs (**fr. 7'412'248.-**) pour les nos 7-9-11-13. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par les superficiaires ou leurs locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cent septante huit sept cent cinquante francs (178'750 francs).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la prolongation du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à trois millions cinq cent septante cinq mille francs (3'575'000 francs).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la signature du présent acte. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cinq cent trente six mille deux cent cinquante (536'250 francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.

Article 7 Entrée en possession

S'agissant d'une prolongation de la durée, le terrain est déjà en possession du superficiaire.

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Ils répondront à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Le superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; ils ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 9 Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie.

Article 10 Sites contaminés

Il est précisé que la parcelle figure au cadastre des sites pollués ne nécessitant ni surveillance ni assainissement en tant que décharge/remblai. En cas de dépollution de la parcelle grevée, les superficiaires s'engagent à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32bbis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligations du superficiaire

Article 11 – Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation du bâtiment sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, 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 régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé.
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6);
- f) 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 ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent acte ;
- 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) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, 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, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, respectivement pour les logements subventionnés, appliquer les baux proposés par le canton dans le cadre de l'application de la loi sur le logement, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- n) 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.
- p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont toutefois soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord du superficiaire.

Article 12 – Modifications

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

Article 14 - Consultation des documents du superficiaire

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., du superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; elle 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 la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente les superficiaires ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en

complément ou en exécution des présentes.

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt trois (23) 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 à la superficiante avant que les contractants le signent.

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), la superficiante 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 la superficiante exerce ce droit, elle devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- 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 les superficiaires.

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant.

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

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-trois (23) ci-après.

Article 18 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. 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, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est la superficiante qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;

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

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant

Article 21 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 22 – 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 23 – 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 composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

La superficiante et le superficiaire désigneront chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modification 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 26 – Autres dispositions _____

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

* * * * *

Article 27 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

a) Au sujet de la société coopérative Logement Ideal à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, 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-actions ; _____

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ; _____

- constituent la totalité du Conseil d'administration. _____

En outre, les représentants de la société coopérative Logement Ideal certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. _____

Article 28 – Frais – droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même 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 les constructions projetées sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

L'exonération du droit de mutation cantonal et communal ainsi que d'inscription au Registre foncier est demandée par le superficiaire conformément aux articles 23 et 25 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. _____

Réquisitions pour le registre foncier _____

1. Constitution d'un droit de superficie de septante (70) ans en faveur de la société Logement Ideal avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; _____

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ; _____

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. _____

4. Exonération des émoluments du Registre Foncier et du droit de timbre. _____

DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à _____

LAUSANNE, le ... deux mille quatorze. _____

8. Conséquences du préavis

8.1 Conséquences financières

Actuellement une seule rente de 156'720 francs est perçue sur les deux parcelles. Dès la signature des deux nouveaux contrats de DDP, la rente s'élèvera à 191'250 francs pour Malley 2 à 10 et à 178'750 francs pour Malley 1 à 13, totalisant ainsi 370'000 francs, soit une augmentation annuelle de 213'280 francs, indexable.

	2014 ⁵	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus – Rente DDP Malley 2 à 10 et 1 à 13	53.3	213.3	213.3	213.3	213.3	213.3	0.0
Total net	53.3	213.3	213.3	213.3	213.3	213.3	1'119.8

⁵ La redevance étant payable dès la signature des actes, le montant attendu pour 2014 n'exédera pas celui du dernier trimestre 2014.

9. Conclusions

Eu égard à 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° 2014/34 de la Municipalité, du 19 juin 2014 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à prolonger les droits de superficie n° 7499 et 7500 en faveur de la Société coopérative le Logement Idéal pour une durée de septante ans dès l'inscription de la prolongation au Registre foncier ;
2. d'accepter les nouvelles conditions des droits de superficie n° 7499 et 7500 telles qu'énoncées dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud