

**Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur du CIO
en remplacement du droit de superficie existant
pour permettre la construction de la Maison de l'unité olympique,
nouveau siège administratif du CIO**

Préavis N° 2015/53

Lausanne, le 28 août 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer au Comité International Olympique un droit distinct et permanent de superficie grevant environ 15'426 m² de la parcelle n° 4'500 afin de permettre le réaménagement du siège du CIO à Lausanne. Les bâtiments actuels construits en 1984 et agrandis en 1997 seront démolis et remplacés par la construction d'un bâtiment emblématique « la Maison olympique ». Le Château de Vidy, également occupé par le CIO, reste en place et s'intègre au concept de la Maison olympique. Ce nouveau droit de superficie remplacera le droit de superficie distinct et permanent n° 4058 existant.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Préambule	2
3.1. Historique	2
3.2. Le droit de superficie actuel	2
4. La future Maison olympique	3
5. Descriptif du projet	3
5.1 Rez-de-chaussée	3
5.1.1 L'Agora et l'escalier	3
5.1.2 L'espace de réunion modulable et le Château	3
5.1.3 Le restaurant et le café du sport	4
5.1.4 La salle de sport	4
5.2 Les étages de bureaux	4

5.3 Fonctions support et parking en sous-sol	4
6. Convention relative au réaménagement du siège du CIO à Vidy - Lausanne.....	5
7. Le nouveau droit distinct et permanent de superficie	5
8. Influence sur le budget de fonctionnement.....	15
9. Conclusions	15

3. Préambule

3.1. Historique

Le Comité International Olympique (CIO) fête, en cette année 2015, les 100 ans de sa présence à Lausanne puisque c'est le 10 avril 1915 que la Municipalité de Lausanne signe avec le CIO un accord pour que le siège du Comité, fondé en 1894, soit transféré de Paris à Lausanne. En fait, c'est en 1913 que le CIO s'était réuni pour la première fois à Lausanne au Casino de Montbenon pour sa session annuelle. En 1922, l'organisation s'installe à la Villa Mon-Repos, mise à sa disposition à titre gracieux par la Ville de Lausanne qui l'avait acquise l'année précédente. Le CIO occupe deux pièces au rez-de-chaussée ainsi qu'une pièce au troisième étage. Les salons du premier étage restent à disposition pour les réunions importantes et sont également utilisés par la Ville de Lausanne comme salle de réception. En 1968, après près d'un demi-siècle, le CIO quitte la villa de Mon-Repos pour s'installer au Château de Vidy où la construction de la Maison olympique aura lieu en 1986, maison qui sera agrandie en 1990 par la construction d'un dépôt souterrain puis en 1997 par la construction d'un module supplémentaire. Sur le site de Vidy le CIO a donc d'abord occupé une surface de plancher de 684 m² dans le château, puis de 2'590 m² dans le bâtiment construit en 1984 et enfin de 1'530 m² supplémentaires dans l'extension de 1997.

Le CIO est une organisation internationale indépendante à but non lucratif. Il redistribue plus de 90% de ses revenus au mouvement sportif au sens large, soit chaque jour l'équivalent de 3.25 millions de dollars (USD) pour aider les athlètes et les organisations sportives à tous les niveaux dans le monde. Le CIO voit le projet de Maison olympique comme une opportunité de regrouper le personnel administratif sur un site, de transformer son organisation, en encourageant des méthodes de travail plus transversales et en favorisant la collaboration à travers l'ensemble du Mouvement olympique. Cette transformation s'inscrit dans le cadre de la feuille de route stratégique du CIO, l'Agenda olympique 2020. A l'heure où le CIO célèbre le centenaire de son installation à Lausanne, capitale olympique, ce projet montre la volonté de l'organisation de continuer à inscrire son activité sur le long terme dans la région lausannoise.

3.2. Le droit de superficie actuel

Le 11 septembre 1984, le droit de superficie octroyé au CIO pour la construction d'un bâtiment annexe au Château de Vidy précise que la propriété du château est transférée gratuitement au CIO pour la durée du droit de superficie qui a été fixée à 99 ans, soit jusqu'en 2083. Le CIO s'est engagé à cette occasion à « maintenir » (terme figurant dans l'acte) le Château de Vidy.

Outre la durée, l'acte fixe également le montant de la redevance calculée au taux de 5% sur la valeur du terrain fixée à CHF 200.-/m², redevance indexée tous les trois ans sur l'IPC mais dont le CIO est exempté pour autant qu'il conserve son siège à Lausanne et qu'il exercera personnellement le droit de superficie.

Les principales obligations du CIO, énumérées dans l'acte constitutif sont de ne pas changer l'affectation des bâtiments, de les entretenir convenablement et de maintenir son siège juridique à Lausanne.

Le 7 octobre 1997, le droit de superficie, octroyé pour une surface de 6'520 m² était étendu d'une surface de 2'016 m². La valeur du terrain était fixée à CHF 350.-/m² pour la surface supplémentaire.

4. La future Maison olympique

Le nouveau siège entend offrir un cadre accueillant aux membres du CIO et devenir le lieu de rencontre de l'ensemble du Mouvement olympique. La Maison olympique offrira en outre des espaces de travail flexibles et de qualité pour 600 employés. La construction de la Maison olympique devrait être terminée à l'horizon 2020. Ce projet permettra au CIO de disposer de deux sites olympiques à Lausanne, soit le Musée olympique à Ouchy, pour accueillir le grand public et la Maison olympique à Vidy pour accueillir l'ensemble du Mouvement olympique.

La Maison olympique se situera, comme le siège du CIO aujourd'hui, dans la zone d'utilité publique du plan général d'affectation, en bordure du parc du Bourget entre la station d'épuration des eaux (STEP) à l'ouest, le camping de Vidy à l'est et l'autoroute Lausanne-Genève au nord. Le CIO avait initialement demandé aux architectes sélectionnés dans le cadre du concours d'architecture international de conserver, outre le Château de Vidy classé, les bâtiments administratifs existants. Leur configuration et leurs structures se sont toutefois révélés incompatibles avec les nouveaux besoins et la mise en valeur du patrimoine historique. Le projet prévoit également des places de parking privatives en sous-sol afin que le parking public à proximité reste accessible à la population lausannoise.

Le nouveau siège du CIO est composé de deux éléments principaux d'architecture soit une « plinthe » végétalisée qui s'intègre dans le paysage du parc et qui hébergera les fonctions d'hospitalité du bâtiment ainsi que de trois étages où seront situés les espaces de travail dédiés au personnel du CIO. Le sous-sol accueille les fonctions support du bâtiment et un parking privatif.

Le lien internet www.olympic.org/maison-olympique présente différentes images et une vidéo sur le réaménagement du siège du CIO à Lausanne et la construction de la Maison olympique.

5. Descriptif du projet

5.1 Rez-de-chaussée

5.1.1 L'Agora et l'escalier

Le hall principal de la Maison olympique, fort de sa vocation d'accueil, sera un espace particulièrement représentatif des activités du CIO. Il sera également polyvalent et modulable. La Maison olympique disposera d'une entrée principale, située au nord du bâtiment au rez-de-chaussée, laquelle sera le point d'entrée de tous les employés et visiteurs du CIO. Le hall principal est le premier lieu d'accueil des visiteurs. L'Agora offrira un espace pour les séances photo officielles ainsi que pour la signature du livre d'or par les personnalités en visite. Ce grand espace ouvert permettra le déplacement facile et fluide des personnes au rez-de-chaussée. L'Agora pourra accueillir des événements qui ne pourraient se tenir ailleurs dans le bâtiment. L'Agora sera le premier aperçu qu'auront les visiteurs en entrant dans le bâtiment après la réception. Ce hall disposera également d'un espace d'accueil et d'un vestiaire. Au centre de l'Agora, l'escalier de l'Unité sera le cœur du siège du CIO. Desservant l'ensemble du bâtiment et reliant tous les étages à l'atrium central, l'escalier et son pourtour formeront la zone centrale. Des ascenseurs seront également disponibles pour accéder à tous les étages du bâtiment.

5.1.2 L'espace de réunion modulable et le Château

Etre le siège du Mouvement olympique signifie accueillir de nombreuses réunions institutionnelles. L'espace de réunion modulable pourra accueillir des réunions opérationnelles ou des réunions plus formelles. Le facteur clé du point de vue structurel de cet espace est sa capacité à être reconfiguré. La configuration de base de l'espace principal prévoit six zones de réunion d'une capacité maximum de 299 places assises. Il sera en outre possible d'installer des podiums de hauteurs différentes et d'aménager des couloirs assez larges pour permettre une circulation confortable. Afin de garantir une bonne ventilation et de permettre une bonne vision des « grands écrans », la hauteur sous plafond sera de 4 mètres.

Outre le principal espace de réunion modulable, cinq grandes salles de réunion seront situées sous la partie nord-ouest de la « plinthe » du bâtiment afin d'accueillir les réunions opérationnelles quotidiennes. Le Château sera le prolongement naturel de l'espace de réunion modulable.

Il accueillera des déjeuners officiels et offrira aux membres du CIO ainsi qu'aux personnalités en visite un espace pour travailler et se détendre entre les réunions.

5.1.3 Le restaurant et le café du sport

Le CIO donne la priorité à l'accueil. Aussi, cette priorité se traduit-elle par un accueil chaleureux et de qualité de tous les invités du CIO. Le restaurant concourt ainsi au message d'accueil que souhaite véhiculer le CIO. Le bien-être des personnes est une valeur chère au CIO, laquelle pourra s'exprimer par la diversité et la qualité des aliments sains servis par l'établissement. Le restaurant sera accessible à tous les employés ainsi qu'aux consultants externes et aux invités et offrira une capacité maximum de 350 places. Il sera aussi utilisé comme espace de réunion et lieu de rencontre en dehors de ses heures d'ouverture. Un effort sera donc fait quant à sa configuration afin de créer des espaces à échelle humaine. Il pourra également s'ouvrir et donner sur le hall principal pour accueillir de grands événements, mais aussi se fermer s'il n'est pas utilisé (par exemple la nuit, ou lorsqu'un événement se tient dans les espaces de réunion modulables). Le CIO met l'accent sur l'hospitalité et le sport. Le café du sport associera ces deux principes en proposant des boissons et des encas sains, tout en offrant la possibilité de suivre des événements sportifs en direct sur des écrans TV. Le café du sport donnera sur l'Agora et pourra être utilisé comme deuxième zone d'accueil pour les visiteurs et zone d'attente avant les réunions informelles employés/visiteurs.

5.1.4 La salle de sport

Le sport étant l'ADN du Mouvement olympique, il est tout à fait naturel que le siège du CIO soit équipé d'une salle de sport. Cet espace sera situé au rez-de-chaussée du bâtiment dans l'aile nord afin de contribuer à la symbolique du bâtiment. La salle de sport offrira de grands espaces aux employés du CIO afin de les encourager à adopter un mode de vie actif et sain. La salle de sport sera également source d'innovation et de développement durable car les machines qui l'équiperont assureront une récupération de l'énergie produite. Les vestiaires seront installés au sous-sol du bâtiment avec un accès direct via un escalier à la salle de sport et à la porte de sortie arrière du bâtiment afin que les employés puissent facilement et discrètement rentrer et sortir du bâtiment pour aller pratiquer des activités sportives en plein air.

5.2 Les étages de bureaux

La Maison olympique est composée de trois étages de bureaux conçus de façon identique afin d'offrir un maximum de flexibilité en termes de configuration. Tous les postes de travail seront disposés dans une bande de huit mètres le long de la façade afin de bénéficier de la lumière naturelle et d'une vue dégagée sur l'extérieur. Le puits de lumière central apportera encore davantage de luminosité. Le nouveau siège du CIO offrira des postes de travail secondaires adaptés aux besoins et aux activités des employés. Les employés n'accompliront plus toutes leurs tâches à leur bureau comme c'est le cas aujourd'hui mais auront à leur disposition un large éventail d'espaces adaptés à chaque activité : concentration, réunion, échanges en direct ou téléconférences, socialisation. Ces espaces de différentes tailles seront répartis dans toute la Maison olympique et seront tous équipés de matériel audiovisuel et de communication. La seule zone des étages de bureaux qui propose une configuration différente est appelée la zone de gouvernance, laquelle se situe au troisième étage. Cette zone accueillera le bureau du président et la salle de la commission exécutive du CIO. Les étages de bureaux donneront également accès à des terrasses situées au 1^{er} étage (sur le toit de la plinthe végétalisée) et en toiture afin que les employés puissent profiter au maximum du cadre dans lequel s'inscrit la Maison olympique. Afin de permettre un maximum de flexibilité, tous les éléments permanents (escaliers, ascenseurs, toilettes et conduits) ont été intégrés aux quatre « noyaux » du bâtiment.

5.3 Fonctions support et parking en sous-sol

L'utilisation quotidienne du bâtiment et le nombre d'événements organisés à la Maison olympique entraînent des besoins considérables en termes de logistique. Le sous-sol est un espace clé afin de veiller au bon fonctionnement du bâtiment. Il doit être organisé de manière efficace, en limitant au maximum la circulation des personnes et des marchandises afin de permettre de fournir des biens et des services partout dans le bâtiment sans déranger les usagers. Le parking souterrain disposera de 210 places pour automobiles et de 25 places pour scooters et motos. Son accès sera contrôlé par une barrière activable par badge et sera fermé

par une porte guillotine en dehors des heures de travail. Un parking indépendant pour vélos, proposant 75 places, sera situé au rez-de-chaussée au pied nord-est de la « plinthe », près du rond-point.

6. Convention relative au réaménagement du siège du CIO à Vidy - Lausanne

Vu l'importance du projet de réaménagement du siège du CIO, les incidences du nouveau bâtiment et de ses équipements connexes sur les biens-fonds communaux ainsi que sur les infrastructures et prestations communales ont été traitées dans une convention, en parallèle à la demande du permis de construire et à la négociation pour la constitution du nouveau droit de superficie.

Cette démarche a permis de traiter de manière systématique et cohérente les engagements du CIO et de la Commune portant sur les différentes servitudes à constituer, les conditions à respecter par la paroi étanche et son dispositif de soutènement par ancrages, les impacts de la construction du nouveau bâtiment et de son parking sur les infrastructures communales, la prise en charge des coûts et des responsabilités des travaux spéciaux liés au foncier, la mise à disposition de locaux pour le poste de transformation électrique ainsi que pour les équipements multimédia, la gestion du trafic multimodal, du stationnement et de l'accès à la STEP sur la route de Vidy, le plan de mobilité du réaménagement du siège du CIO à Vidy, l'entretien des espaces verts et du suivi annuel de l'état sanitaire des plantations et, finalement, le stockage des terres liées au chantier.

7. Le nouveau droit distinct et permanent de superficie

7.1. Droit distinct et permanent de superficie

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie

- A. Constitution du droit de superficie
- B. Responsabilité du superficiaire
- C. Obligations du superficiaire
- D. Droit de contrôle du superficiant
- E. Cessibilité et transmissibilité du droit
- F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit

100 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.

Redevance

La redevance du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans.

Tant que le CIO aura son siège juridique sur le territoire de la Commune de Lausanne et occupera le site, la redevance ne sera pas perçue.

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 le superficiaire Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par le superficiant sous déduction de 30% à titre de pénalité calculée avant la déduction de la pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.

Retour à l'échéance

Indemnisation basée sur la valeur vénale des constructions fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

La définition de la valeur vénale est « Prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée. »

Constitution de droit distinct et permanent de superficic

Par devant _____, notaire à Lausanne, Canton de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, _____, 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 ____ 2012, _____

ci-après nommée « la superficiante ». _____

d'autre part : _____

- au nom de CIO, ____, à ____, et ____, à ____, qui engagent valablement dite société par leur signature _____, _____

ci-après nommé « 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 : _____

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20853
Adresse(s) :	Route de Vidy 9-11
No plan :	132
Autre plan :	
Surface :	31387
Genres de nature :	Bâtiments et jardins

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.

Le CIO est bénéficiaire du droit distinct et permanent de superficie no 4058. Les bâtiments existants, à l'exception du « Château de Vidy » seront démolis moyennant l'obtention de toutes les autorisations de droit public et dans toute la mesure nécessaire pour faire place à un nouveau projet dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.

A cet effet, le superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle 4500, sous la forme d'un nouveau droit distinct et permanent de superficie destiné à remplacer le droit existant no 4058.

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 4500 susdésignée, la superficiante constitue en faveur du superficiaire, qui acquière une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 15426 m² de la parcelle 20583, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20857
Adresse(s) :	Route de Vidy 9-11
No plan :	132
Autre plan :	
Surface :	15426
Genres de nature :	Bâtiments et jardin

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.

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 fraction de la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de cent (100) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires 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 100 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner leur 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 aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne 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 à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à réaliser son nouveau siège social sur la fraction de la parcelle 4500 cédée en droit de superficie. Cette réalisation est le résultat d'un concours international d'architecture, suivi de mandats d'étude parallèles. Le superficiant a pris une part active à la désignation du projet lauréat et pu ainsi vérifier qu'il respecte les critères de construction que la Commune de Lausanne préconise dans le cadre de sa politique de développement durable en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le projet lauréat a été optimisé dans ce sens et a obtenu de la Commune de Lausanne une autorisation de construire no..... du entrée en force le

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de trois (3) ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.

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, 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 éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire). 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 le superficiaire) ce dernier fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. 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 le superficiaire ou ses 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 5bis – Coût de la construction existante (Château de Vidy)

La propriété du Château de Vidy (ECA 2261) a été transférée gratuitement au CIO pour la durée du droit de superficie 4058 signé en 1984. Ce statut est reconduit pour le présent droit de superficie. Les conditions de retour à l'échéance du droit sont précisées au chapitre F du présent acte.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à CHF 18'000'000.- dont seront déduits le coût des travaux préparatoires spéciaux liés à la nature du terrain. Le montant pris en considération sera celui figurant dans le décompte du coût de construction prévu au chiffre 5 ci-dessus. *(sur la base du devis général environ 7 mios)*

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) de la valeur du terrain.

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 redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant; 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 (CHF). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger du superficiaire qu'il consente 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.

Suspension de l'obligation de payer la redevance

Tant que le CIO aura son siège juridique sur le territoire de la Commune de Lausanne et qu'il y exercera personnellement le droit de superficie, il sera exonéré de la redevance (et de l'hypothèque légale). Un transfert du DDP à une entité du CIO (telle que sa caisse de pensions ou une filiale de détention immobilière) ne supprimera pas l'exonération de la redevance consentie au superficiaire, pour autant que tant le siège que l'activité qui y est liée, quelle que soit la forme juridique, sous réserve qu'elle soit reconnue d'utilité publique, restent, notamment, sur le site.

Article 7 Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par le superficiaire, de même que le transfert des risques à ces dernières, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

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

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre elle-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Le superficiaire prendra 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 sera 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 pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour, après recherche de localisation sur le site internet du Service des eaux, sols et assainissement de l'Etat de Vaud, la parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués.

En cas de la pollution 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 32b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition.

C. Obligations des superficiaires

Article 11 – Obligations des superficiaires

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès 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. L'entretien du Château de Vidy sera fait avec tout le soin nécessaire pour une construction classée au recensement architectural du canton de Vaud.

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des locaux dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;

e) payer 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'elle 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 du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;

m) 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 ;

o) maintenir son siège juridique et les activités qui y sont liées sur le territoire de la Commune de Lausanne.

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

Néant

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 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire 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. _____

La reprise par la Commune du Château de Vidy, cédés gratuitement au CIO s'effectuera sans indemnité ; sont réservés les travaux d'amélioration que le CIO aura entrepris avec l'accord de la Commune. Les travaux d'entretien pour maintenir le bâtiment ne seront pas indemnisés.

Si les constructions sont expropriées par le Canton ou la Confédération, l'indemnité concernant le Château de Vidy devra revenir à la Commune ; sont réservés les travaux d'amélioration que le CIO aura entrepris avec l'accord de la Commune.

Article 17 - Retour anticipé pour cause 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 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 (779 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 (5), 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 le superficiaire. _____

Pour le Château de Vidy seuls seront indemnisés selon le mode de calcul indiqué dans le présent article, les travaux d'amélioration que le CIO aura entrepris avec l'accord de la Commune. Les travaux d'entretien pour maintenir le bâtiment ne seront pas indemnisés.

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 vénale 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 vénale est la suivante : « Prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée. ».

L'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'un expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance ;

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

Pour le Château de Vidy seuls seront indemnisés les travaux d'amélioration que le CIO aura entrepris avec l'accord de la Commune sous déduction d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1.5 %) par an, calculée sur le coût reconnu par la superficiante et avant déduction de la pénalité. Les travaux d'entretien pour maintenir le bâtiment ne seront pas indemnisés.

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.

Le superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 19 bis - Constitution des servitudes de superficie pour station de pompage entièrement enterrée et de canalisations

Le superficiaire s'engage d'ores et déjà à constituer les servitudes foncières de superficie pour la station de pompage entièrement enterrée et de canalisations pour les différentes conduites d'alimentation, de rejet et d'évacuation nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments qui grèveront les parcelles 4500 et 20853 de Lausanne selon accord entre la superficiante et le superficiaire.

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

La superficiante se déclare d'ores et déjà d'accord pour attribuer des autorisations à bien plaire hors ligne si nécessaire à l'exploitation du bâtiment.

Article 21 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. 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 des superficiaires.

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 chacune 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), 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)

Les représentants du superficiaire certifient que les bâtiments construits ou à construire sur l'emprise du droit de superficie lui serviront d'établissement stable, au sens de la législation fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, et que le terrain grevé ne comporte aucune surface de réserve. Ils certifient en outre que le superficiaire agit en son propre nom et pour son propre compte, à l'exclusion de tout mandat pour une personne à l'étranger.

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.

En vue de garantir les droits de mutation cantonal et communal, le superficiaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (CHF). (Exonération ? Point en cours de traitement par le notaire mandaté par le CIO)

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de cent (100) ans en faveur de CIO dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

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

DONT ACTE,

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

LAUSANNE, le ... deux mille quinze

8. Influence sur le budget de fonctionnement

Aucune influence n'est à attendre sur le budget de fonctionnement en relation avec le droit de superficie, le droit existant étant gratuit et le droit futur également.

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/53 de la Municipalité, du 28 août 2015 ;

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 octroyer au CIO un droit distinct et permanent de superficie en remplacement du droit distinct et permanent de superficie existant aux conditions énoncées dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation des bâtiments et aux rapports de bon voisinage, en particulier les servitudes foncières de superficie pour la station de pompage entièrement enterrée et de canalisations pour les différentes conduites d'alimentation, de rejet et d'évacuation nécessaires à l'exploitation des bâtiments qui grèveront les parcelles 4500 et 20853 de Lausanne.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire a.i. :
Sylvie Ecklin

Annexe : plan DDP