

**Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent
en faveur du Centre Sportif de Malley SA
en remplacement du droit de superficie existant
pour permettre la construction du nouveau Centre sportif de Malley**

Préavis N° 2016/40

Lausanne, le 19 mai 2016

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 Centre sportif de Malley S.A. (société destinée à remplacer la société du Centre intercommunal de glace de Malley) un droit distinct et permanent de superficie grevant environ 32'184 m² des parcelles communales 961, sise sur le territoire de la Commune de Renens, ainsi que 1320 et 1461, sises sur le territoire de la Commune de Prilly, afin de permettre la démolition du centre de glace actuel et la construction du Centre sportif de Malley destiné, notamment, aux Jeux Olympiques de la Jeunesse prévus en 2020 à Lausanne.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Préambule	2
3.1 Le droit de superficie actuel	2
3.2 Autorisation de cautionnement de l'emprunt	2
3.3 Participation aux charges d'exploitation du Centre sportif de Malley	2
3.4 Plan d'affectation cantonal et possibilités constructives	3
3.5 Patinoire provisoire	3
3.6 Démolition de la patinoire actuelle	3
4. Le futur Centre sportif de Malley	3
5. Le maître de l'ouvrage du Centre sportif de Malley	4
6. Convention relative aux aspects fonciers, d'aménagement et d'équipement de la zone du plan d'affectation cantonal n° 341 « Centre sportif cantonal de Malley »	5
7. Valeur du terrain	5
8. Le nouveau droit distinct et permanent de superficie	5

8.1	Annulation et radiation de droit distinct et permanent de superficie	5
8.2	Droit distinct et permanent de superficie	12
9.	Influence sur les budgets d'investissement et de fonctionnement	24
10.	Conclusions	24

3. Préambule

3.1 *Le droit de superficie actuel*

Le 3 juin 1980, le Conseil communal de Lausanne autorisait l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant les parcelles 22 de Prilly et 31 de Renens en faveur du Centre intercommunal de glace de Malley S.A. (CIGM) en vue de la construction d'un centre de glace comprenant une patinoire couverte avec tribunes et gradins, deux patinoires extérieures, des vestiaires, divers locaux pour l'exploitation du centre, un café-restaurant, un kiosque, des buvettes ainsi que tous aménagements extérieurs indispensables tels que places de parc et accès divers. Dit droit de superficie était finalement signé le 31 octobre 1984. Les parcelles de base et DDP portent aujourd'hui les numéros pour la Commune de Renens 961 / DDP 976 et pour la Commune de Prilly 1320 / DDP 1321. Le prix du terrain, fixé à CHF 100.-/m² au moment de la constitution du droit de superficie représente aujourd'hui, après indexation à l'indice suisse des prix à la consommation, CHF 153.-/m². Le taux de la rente est fixé à 4%. La surface initiale du DDP était de 18'217 m² et 7'843 m². Elle est aujourd'hui, suite à une expropriation datant de 2001 (construction de Malley-Lumières et création d'une route d'accès publique) de 16'942 m² et 7'843 m². Le droit a été accordé pour une durée de 60 ans et court jusqu'en 2044. Il est ici précisé qu'il n'y a qu'un contrat de droit de superficie mais qui porte deux numéros différents en raison de son étendue sur deux communes différentes.

3.2 *Autorisation de cautionnement de l'emprunt*

Votre Conseil a accepté, lors de sa séance du mardi 27 janvier 2015, de cautionner à hauteur de CHF 150'000'000.- l'emprunt destiné au Centre intercommunal de glace de Malley et ceci sur la base des informations communiquées dans le préavis N° 2014/73 « Métamorphose – Centre sportif de Malley – Demande d'autorisation de cautionnement d'emprunts à hauteur de 150 millions de francs en faveur du Centre intercommunal de glace de Malley » de la Municipalité du 6 novembre 2014.

Cette décision était conditionnée à l'acceptation par les communes de Renens et Prilly d'un cautionnement de CHF 10'000'000.- chacune, ainsi que d'une subvention cantonale de CHF 30'000'000.-. Il peut être confirmé au moment de la rédaction du présent préavis que ces cautionnements ont été validés par les Communes de Renens et Prilly et que le Conseil d'Etat a soumis au Grand-Conseil l'exposé des motifs et projet de décret accordant la subvention de CHF 30'000'000.-.

3.3 *Participation aux charges d'exploitation du Centre sportif de Malley*

Votre Conseil a également accepté lors de sa séance du mardi 2 juin 2015 d'autoriser la Municipalité à signer la Convention d'actionnaires concernant la prise en charge du déficit d'exploitation du Centre sportif de Malley S.A. aux conditions énoncées dans le préavis N° 2015/23 « Métamorphose – Demande de participation aux charges d'exploitation du Centre sportif de Malley et signature d'une convention d'actionnaires » de la Municipalité du 26 mars 2015.

Les 29 communes de Lausanne Région concernées par cette convention d'actionnaires se sont prononcées au cours de l'année 2015 : entre mars et juin 2015, 26 communes l'ont acceptée à de très larges majorités, deux l'ont refusée et une commune a remis son vote à une date ultérieure. Les deux communes qui ont refusé le préavis ont également décidé de quitter l'association. Ces communes avaient une double affiliation et ont décidé de rester membres d'une seule association de communes.

3.4 Plan d'affectation cantonal et possibilités constructives

Le plan d'affectation cantonal a été mis à l'enquête publique au début du mois de décembre 2015. Il a fait l'objet de quatre oppositions en cours de traitement au moment de la rédaction du présent préavis. Il a été adopté par la cheffe du Département du territoire et de l'environnement en mai 2016.

La zone constructible du plan d'affectation est divisée en deux aires d'implantation A et B. L'aire d'implantation A est pleinement utilisée par le projet. Par contre, l'aire d'implantation B restera libre de constructions pérennes, à l'exception du parking construit en sous-sol, pour conserver la possibilité d'y ériger, à terme, une construction.

A cette fin, le superficiaire acceptera qu'un droit distinct et permanent de superficie de 2^e degré puisse être constitué en faveur de la Commune de Lausanne, ou de tout nommable, autorisant la construction de tout immeuble conforme au plan d'affectation cantonale (PAC) ou à toute autre mesure publique d'affectation du sol, à tout moment durant la durée du DDP principal. Cette promesse sera mentionnée dans le texte du DDP, sous obligation du superficiaire, puis annotée au registre foncier.

Pour que l'aire d'implantation B puisse être, cas échéant, effectivement construite, le superficiaire de premier degré assurera que la partie du parking souterrain prévue sous l'aire de construction B puisse être, si nécessaire, adaptée ou démolie sans qu'il y ait d'influences structurelles sur les constructions de l'aire d'implantation A.

Si durant la validité du droit de superficie une construction devait être érigée sur l'aire d'implantation B, il est d'ores et déjà prévu que le superficiaire et le futur sous-superficiaire s'engagent à trouver des solutions acceptables par les deux parties, en particulier pour la répartition future des places de parc. Aucune indemnité ne sera due pour la durée du chantier par le futur sous-superficiaire au superficiaire au titre de la non utilisation du parking.

3.5 Patinoire provisoire

Les études du projet ont mis en évidence, eu égard aux délais très serrés liés à l'obtention des Jeux Olympiques de la Jeunesse en 2020, l'impossibilité de maintenir en activité la patinoire principale durant le chantier comme cela avait été prévu initialement. Ainsi, afin de ne pas prêter le Lausanne Hockey-Club (LHC), une patinoire provisoire sera construite sur le site des anciens abattoirs de la Ville et sera exploitée durant les saisons 2017/2018 et 2018/2019. Une demande d'implantation préalable a été mise à l'enquête publique en février 2016. LHC S.A., qui financera cette patinoire provisoire, a lancé un appel d'offres au mois de mars 2016.

Le terrain, propriété de la Commune de Lausanne, actuellement en friche dans l'attente de la mise en vigueur du plan partiel d'affectation « Gazomètre », sera mis à disposition gratuitement. Les conditions de mise à disposition seront détaillées dans une convention à signer entre le CIGM et la Commune de Lausanne. Ces dispositions prévoient la mise à disposition gratuite du site avec retour à la Commune de Lausanne en octobre 2019 dans l'état où il lui a été mis à disposition. Le CIGM s'engage par ailleurs à maintenir de bonnes relations avec le voisinage et en particulier avec le titulaire du DDP n° 2359 qui exploite un entrepôt frigorifique de produits carnés.

3.6 Démolition de la patinoire actuelle

La demande d'autorisation en vue de la démolition du centre de glace actuel a été déposée auprès des Communes de Renens et Prilly en février 2016. La démolition devrait ainsi pouvoir commencer dès le mois de septembre 2016 alors que le projet du nouveau centre sportif a été mis à l'enquête publique au début du mois de mai 2016. Il est précisé que les activités du LHC sont assurées sur le site jusqu'à la fin de la saison 2016/2017, ceci en raison de la planification échelonnée des travaux de démolition.

4. Le futur Centre sportif de Malley

Le préavis N° 2014/73 du 6 novembre 2014 « Demande d'autorisation de cautionnement d'emprunts à hauteur de CHF 150'000'000.- en faveur du Centre intercommunal de glace de Malley » a présenté en détail le futur centre sportif de Malley. En résumé, il comprendra :

- la reconstruction de trois surfaces de glace, dont une patinoire de 10'000 places pouvant également servir de salle multifonctionnelle ;
- la construction d'une piscine olympique comprenant un bassin de 50 mètres, un bassin de 25 mètres, une fosse de plongeon ;
- la relocalisation des locaux pour l'escrime, déjà présente sur le site ;
- des locaux pour le tennis de table, afin de libérer les espaces nécessaires pour une salle de répétition destinée au théâtre Kleber-Méleau.

Le CIGM a organisé un concours d'architecture à deux degrés, qui a été lancé en septembre 2014. Les résultats ont été proclamés le 29 juin 2015. Le jury a retenu à l'unanimité comme premier prix le projet H20 du bureau Pont 12 et a recommandé au maître de l'ouvrage de lui confier la réalisation du Centre sportif de Malley.

Selon le rapport du jury, « le projet s'implante en « L » au sud et à l'ouest de la patinoire existante, ce qui produit un ensemble cohérent dans la continuité de Malley Lumière et avec un espace public dans l'axe du chemin du Viaduc. Il dégager une place généreuse et ré-unificatrice, intégrée au tissu urbain et fédératrice pour son environnement.

C'est un projet extraverti avec des façades perméables qui dialoguent avec la vie alentour. Il intègre de façon fluide les différents programmes et donne des vues vers l'extérieur à une majorité d'entre eux, ainsi que des terrasses au sud pour tous les lieux de restauration.

La forme organique du bâtiment, en strates, exprime sa fonction (arène, patinoire) et s'adapte aux contraintes. Les courbes sont au service de l'usage en créant des terrasses ou en signalant et protégeant les entrées. De plus, elle permet une compacité volumétrique et des économies spatiales qui se répercutent positivement sur le coût de l'ouvrage.

A l'intérieur, le projet exploite astucieusement les volumes en imbriquant les programmes les uns aux autres, ce qui génère des vues intéressantes entre les fonctions et participe au sentiment d'appartenance à un unique centre multisports.

L'entrée principale pour l'usage quotidien des infrastructures du centre est reliée à un hall d'accueil généreux qui surplombe la piscine. Un escalier emblématique donne accès aux vestiaires de la piscine et de la patinoire d'entraînement vers le bas, au tennis de table et à l'escrime vers le haut.

Le choix du verre « Profilit » comme revêtement de façade est cohérent avec la forme organique du bâtiment et valorise l'expression symbolique de sa fonction (analogie à l'eau et à la glace de jour, effet « glow » de la façade lors de manifestations dans l'arena et la piscine souvent utilisées le soir). Il est remplacé par du verre partout où la vue est privilégiée. Ces déclinaisons de revêtement enrichissent l'aspect visuel de la façade aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur.

Le système statique des bâtiments repose sur des solutions structurelles classiques et éprouvées, telles que le béton armé, la charpente métallique et la structure mixte acier-béton. Cette simplicité permet de répondre efficacement aux contraintes de grandes portées tout en maîtrisant les coûts de construction. La disposition des sous-sols suit le niveau du substratum molassique et ainsi optimise les terrassements en réduisant la creuse dans la roche ».

5. Le maître de l'ouvrage du Centre sportif de Malley

Par lettre du 29 juin 2015, les Municipalités de Lausanne, Prilly et Renens ont confié au CIGM le mandat de construire le Centre sportif de Malley en respectant le cadre financier (estimé à CHF 208 millions, +/- 20%) et en assurant l'ouverture des patinoires pour les Jeux Olympiques de la Jeunesse 2020.

Pour respecter des délais très serrés, les architectes et ingénieurs mandatés à la suite du concours se sont mis immédiatement au travail. Ils ont repris leur projet, en tenant compte de remarques formulées par le jury. Le CIGM a coordonné les demandes de tous les futurs utilisateurs (Lausanne Hockey-Club, Club des patineurs de Lausanne-Malley, autres clubs de hockey, Lausanne Natation et Renens Natation, organisateurs de concert, Cercle d'armes de Lausanne, Club de tennis de table, écoles, etc.) en veillant à ce qu'elles entrent dans le cadre financier fixé. Le Conseil d'administration du CIGM a délégué à son comité de direction la responsabilité de conduire les études, d'adopter le projet qui sera mis à l'enquête et de veiller au respect des coûts.

6. Convention relative aux aspects fonciers, d'aménagement et d'équipement de la zone du plan d'affectation cantonal n° 341 « Centre sportif cantonal de Malley »

Vu l'importance du projet, une convention a été signée par les Communes territoriales et les propriétaires concernés qui sont les Communes de Renens, Prilly ainsi que les CFF et la Commune de Lausanne, les tl et le CIGM. Cette convention qui n'a pas d'incidences financières pour la Commune de Lausanne règle, notamment, les adaptations de voies publiques, un échange foncier avec les CFF, la constructibilité en limite ouest de la parcelle 961 ainsi que l'aménagement, l'usage et l'entretien de la future esplanade. Une copie de dite convention est annexée au présent préavis.

7. Valeur du terrain

La zone utilisée pour la construction du centre sportif de Malley pourrait, si elle n'était ainsi affectée, être considérée comme une zone industrielle et artisanale de première qualité notamment en raison de sa forme, de sa grandeur, de sa planéité ainsi que de ses accès aux voies de circulation, sans parler de la proximité d'un grand centre urbain.

La valeur d'un terrain de ce type dépend du genre d'activité qui pourrait s'y développer. Une estimation raisonnable, ceci eu égard aux prix du marché connus dans la région, peut être annoncée à hauteur de CHF 400.-/m² pour des activités de type industriel ou artisanal. Tenant compte du statut de la zone d'utilité publique, un abattement de 50% est admis ce qui ramène le prix de celui-ci à CHF 200.-/m².

A titre de comparaison, il peut être fait référence aux valeurs attribuées à deux terrains similaires dont les projets ont été présentés à votre Conseil récemment. Il est ici fait référence au terrain de la STEP de Lausanne ainsi qu'à celui destiné au futur Service des automobiles qui ont été estimés pour l'un à CHF 194.-/m² et pour l'autre à CHF 190.-/m².

8. Le nouveau droit distinct et permanent de superficie

Comme annoncé dans le préavis N° 2014/73, la Municipalité sollicite aujourd'hui l'octroi au Centre sportif de Malley S.A., société destinée à remplacer le CIGM, d'un droit distinct et permanent de superficie sur les parcelles 961 de la Commune de Renens et 1360 et 1461 (récemment acquise) de la commune de Prilly, le droit de superficie existant étant annulé préalablement.

8.1 Annulation et radiation de droit distinct et permanent de superficie

Par devant Jean-Luc **MARTI**, 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 ; _____
ci-après nommée « la superficiante ».

d'autre part : _____

au nom de **CENTRE SPORTIF DE MALLEY SA** (CHE-...) société anonyme dont le siège est à Prilly, [...], à [...], et [...], à [...], qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux _____, _____
ci-après nommé « le superficiaire ».

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1) La superficiante est propriétaire des parcelles désignées comme il suit au Registre foncier : ———

Extrait du registre foncier Bien-fonds Prilly / 1320**Description de l'immeuble**

Commune politique	135 Prilly
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	1320
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 51457 28375 84
Surface	16'942 m², numérique
Autre(s) plan(s):	8
No plan:	7
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc 14 En Flumeaux-Dessous
Couverture du sol	Bâtiment(s), 5665 m² Jardin, 11'277 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Centre sportif, 5363 m², N° d'assurance: 1800 Surface totale 7'112 m² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment public, Vestiaires, 100 m², N° d'assurance: 1861 Bâtiment public, Aire de glace Ouest, 171 m², N° d'assurance: 1957 Surface totale 3'233 m² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment, B34, 31 m²
Estimation fiscale	0.00 RG96

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

09.11.1984 007-435033 Echange

Mentions

Aucune

Servitudes

09.11.1984 007-435037	(C) Canalisation(s) industrielles ID.007-2001/003501 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
09.11.1984 007-435038	(C) DDP Superficie, jusqu'au 09.11.2044 ID.007-2001/003502 en faveur de DDP Prilly 135/1321 Primé par servitude ID.007-2001/003346 Passage, C, D Primé par servitude ID.007-2001/003346 Passage, C, D
04.07.1997 007-537134	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/3346
04.07.1997 007-537134	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/3346
05.07.2011 007-2011/3224/0	(C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007-2011/1592 en faveur de CADOUEST SA, Prilly (IDE : CHE-316.228.378)

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

09.11.1984 007-435039	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/003503
-----------------------	---

Charges foncières - Droits de gage immobilier

Aucune

Extrait du registre foncier Bien-fonds Renens / 961**Description de l'immeuble**

Commune politique	137 Renens
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	961
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 50754 57283 11
Surface	15'067 m ² ,
Autre(s) plan(s):	1034
No plan:	1031
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc 14/20 En Flumeaux-Dessous
Couverture du sol	Bâtiment(s), 5856 m ² Jardin, 9'211 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Centre sportif, 1749 m ² , N° d'assurance: 1800 de Prilly Surface totale 7'112 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment public, Vestiaires, 99 m ² , N° d'assurance: 1860 de Prilly Bâtiment public, Halle de sports, 946 m ² , N° d'assurance: 2863 Bâtiment public, Aire de glace Ouest, 3062 m ² , N° d'assurance: 1957 de Prilly Surface totale 3'233 m ² (sur plusieurs immeubles)
Estimation fiscale	0.00 RG94

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 09.11.1984 007-435033 Echange

Mentions

Aucune

Servitudes

09.11.1984 007-435037	(C) Canalisation(s) industrielles ID.007-2001/3501 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
09.11.1984 007-435038	(C) DDP Superficie, jusqu'au 09.11.2044 ID.007-2001/3502 en faveur de DDP Renens 137/976
04.07.1997 007-537134	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003346
04.07.1997 007-537134	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003346
05.07.2011 007-2011/3224/0	(C) Canalisation(s) de chauffage à distance ID.007-2011/1592 en faveur de CADOUEST SA, Prilly (IDE : CHE-316.228.378)

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

09.11.1984 007-435039	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/003503
-----------------------	---

Charges foncières - Droits de gage immobilier

Néant

2) Les parcelles susdésignées sont grevées d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de Centre Sportif de Malley SA, à Prilly, anciennement Centre intercommunal de glace de Malley S.A. qui a modifié sa raison sociale lors d'une assemblée générale extraordinaire le 25 mai 2016, qui a fait l'objet de l'ouverture de deux feuillets au Registre foncier étant donné que le droit de superficie distinct et permanent greève deux parcelles sur deux Communes territoriales différentes, à savoir les feuillets 976 de la Commune de Renens et 1321 de la Commune de Prilly désignés comme suit au Registre foncier : .

Description de l'immeuble

Commune politique	137 Renens	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	976	
Forme de registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 29837 66745 09	
DDP	09.11.1984 007-435038	(D) DDP Superficie, jusqu'au 09.11.2044 ID.007-2001/003502 à la charge de B-F Renens 137/961
Surface	7'843 m², numérisé	
Autre(s) plan(s):	1034	
No plan:	1031	
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc 14 En Flumeaux-Dessous	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 4833 m² Jardin, 3'010 m²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Centre sportif, 1749 m², N° d'assurance: 1800 de Prilly Surface totale 7'112 m² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment public, Vestiaires, 99 m², N° d'assurance: 1860 de Prilly Bâtiment public, Aire de glace Ouest, 2985 m², N° d'assurance: 1957 de Prilly Surface totale 3'233 m² (sur plusieurs immeubles)	
Estimation fiscale	7'045'000.00 2009 (18.04.2011)	

Propriété

Propriété individuelle
Centre Sportif de Malley SA, à Prilly

Mentions

Aucune

Servitudes

13.04.1987 007-460299	(C) Usage d'un poste de transformation ID.007-2001/003504 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
13.04.1987 007-460300	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/3505 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
13.04.1987 007-460301	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2001/3506 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

09.11.1984 007-435039	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/003503
-----------------------	---

Charges foncières - Droits de gage immobilier

Aucun

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Prilly / 1321**Description de l'immeuble**

Commune politique	135 Prilly	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	1321	
Forme de registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 10764 56783 38	
DDP	09.11.1984 007-435038	(D) DDP Superficie, jusqu'au 09.11.2044 ID.007-2001/003502 à la charge de B-F Prilly 135/1320

Surface	16'942 m ² , numérique
Autre(s) plan(s):	8
No plan:	7
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc 14 En Flumeaux-Dessous
Couverture du sol	Bâtiment(s), 5665 m ² Jardin, 11'277 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Centre sportif, 5363 m ² , N° d'assurance: 1800 Surface totale 7'112 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment public, Vestiaires, 100 m ² , N° d'assurance: 1861 Bâtiment public, Aire de glace Ouest, 171 m ² , N° d'assurance: 1957 Surface totale 3'233 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment, B34, 31 m ²
Propriété	
Propriété individuelle Centre Sportif de Malley SA, à Prilly	
Mentions	
Aucune	
Servitudes	
13.04.1987 007-460300	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/3505 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
13.04.1987 007-460301	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2001/3506 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
Annotations	
(Profit des cases libres, voir droits de gage)	
09.11.1984 007-435039	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/003503
Charges foncières - Droits de gage immobilier	
Aucun	

3) Un nouveau centre sportif constitué notamment de piscines, de patinoires, de locaux pour l'escrime et le tennis de table, destiné entre autres aux Jeux Olympiques de la Jeunesse en 2020, doit être érigé en lieu et place du centre de glace actuel. Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées aux parcelles susdésignées, un nouveau droit de superficie va être accordé et constitué en faveur de la société Centre Sportif de Malley SA.

4) Au vu de ce qui précède, le droit de superficie actuel doit être annulé et radié au Registre foncier, comme lors d'une radiation anticipée, sans toutefois qu'une indemnité soit due au superficiaire étant donné que les bâtiments existants seront démolis pour faire place à ceux du nouveau centre sportif moyennant l'obtention de toutes les autorisations de droit public.

* * * * *

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

III. ANNULATION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

Ils déclarent annuler gratuitement le droit de superficie distinct et permanent numéro ID.007-2001/3502.

Dès lors, les comparants requièrent Madame la Conservatrice du Registre foncier la radiation du droit de superficie distinct et permanent numéro ID.007-2001/3502.

Cette annulation est faite sous les clauses et aux conditions suivantes :

Article 1 – Servitudes

Les comparants requièrent Madame la Conservatrice du Registre foncier de reporter sur les parcelles 1320 de Prilly et 961 de Renens les servitudes affectant respectivement les parcelles 1321 de Prilly et 976 de Renens de la manière suivante :

- la servitude passive numéro 460'299 (ID.007-2001/3504) d'*Usage d'un poste de transformation en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée comme charge sur la parcelle 961 de Renens ;
- la servitude passive numéro 460'300 (ID.007-2001/3505) de *Passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée comme charge sur les parcelles 1320 de Prilly et 961 de Renens ;
- la servitude passive numéro 460'301 (ID.007-2001/3506) de *Canalisation(s) quelconques en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée comme charge sur les parcelles 1320 de Prilly et 961 de Renens ;

Article 2 – Annotation

Les comparants requièrent Madame la Conservatrice du Registre foncier la radiation de l'annotation *Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie* numéro ID.007-2001/3503.

Article 3 – Bâtiments constructions

Les comparants rappellent, tel que mentionné aux articles 3 et 4 de l'exposé préalable ci-dessus, que les bâtiments érigés sur le droit de superficie vont être démolis et que la prise en charge des coûts de démolition des bâtiments existants ainsi que toutes les responsabilités y relatives, notamment en relation avec les éventuelles pollutions provenant des activités exercées sur le site depuis l'octroi du droit de superficie resteront à la charge de la société Centre Sportif de Malley SA en sa qualité de superficiaire découlant du nouveau droit de superficie qui va lui être accordé, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne.

Les bâtiments existants font ainsi retour à la Commune de Lausanne et seront transférés gratuitement à la société Centre sportif de Malley SA avec la constitution du nouveau droit de superficie qui va être concédé à cette dernière par un nouvel acte qui sera instrumenté immédiatement après la signature du présent acte.

Article 4 – Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Réquisitions pour le registre foncier

1. Annulation et radiation du droit de superficie ID.007-2001/3502 ;

2. Report de servitudes ;

3. Radiation d'une annotation.

DONT ACTE,

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

A LAUSANNE, le deux mille seize.

8.2 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

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

Redevance

La rente du droit de superficie s'élèvera à 4% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans. le taux de la redevance reste le même que celui fixé pour les DDP actuels à radier.

La valeur du terrain retenue est de CHF 200.-/m2, ceci après prise en compte de la nature de la zone d'intérêt public dans laquelle se trouve le Centre sportif de Malley.

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 calculé 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 intrinsèque 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 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 ».

En cas de vétusté et/ou d'obsolescence empêchant la rénovation à l'échéance, les bâtiments seront démolis aux frais du superficiaire et le terrain rendu libre de toute construction, aplani et assaini des éventuelles pollutions provenant de l'exploitation des constructions et installations autorisées.

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT
DE SUPERFICIE

Par devant Jean-Luc **MARTI**, 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 duet qui précise 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 2016, _____

ci-après nommée « la superficiante ». _____

d'autre part : _____

au nom de **CENTRE SPORTIF DE MALLEY SA** (CHE-...) société anonyme dont le siège est à Prilly, ..., à ..., et ..., à ..., qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux _____

ci-après nommé « le superficiaire ». _____

Les comparants es qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

1) La superficiante est propriétaire des parcelles désignées comme il suit au Registre foncier : _____

Extrait du registre foncier Bien-fonds Prilly / 1320

Description de l'immeuble

Commune politique	135 Prilly
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1320
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 51457 28375 84
Surface	16'942 m ² , numérique
Autre(s) plan(s):	8
No plan:	7
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc 14 En Flumeaux-Dessous
Couverture du sol	Bâtiment(s), 5665 m ² Jardin, 11'277 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Centre sportif, 5363 m ² , N° d'assurance: 1800 Surface totale 7'112 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment public, Vestiaires, 100 m ² , N° d'assurance: 1861 Bâtiment public, Aire de glace Ouest, 171 m ² , N° d'assurance: 1957 Surface totale 3'233 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment, B34, 31 m ²
Estimation fiscale	0.00 RG96

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 09.11.1984 007-435033 Echange

Mentions

Aucune

Servitudes

09.11.1984 007-435037 (C) Canalisation(s) industrielles ID.007-2001/003501
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

04.07.1997 007-537134 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/3346

04.07.1997 007-537134	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/3346
05.07.2011 007-2011/3224/0	(C) Canalisations de chauffage à distance ID.007-2011/1592 en faveur de CADOUEST SA, Prilly (IDE : CHE-316.228.378)
13.04.1987 007-460300	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/3505 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
13.04.1987 007-460301	(C) Canalisations quelconques ID.007-2001/3506
Annotations - Charges foncières - Droits de gage immobilier	
Aucune	

Extrait du registre foncier Bien-fonds Renens / 961

Description de l'immeuble

Commune politique	137 Renens
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	961
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 50754 57283 11
Surface	15'067 m² , (+ 78 m ² => 15'145 m² après remaniement)
Autre(s) plan(s):	1034
No plan:	1031
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc 14/20 En Flumeaux-Dessous
Couverture du sol	Bâtiment(s), 5856 m ² Jardin, 9'211 m ² (+ 78 m ² => 9'289 m² après remaniement)
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Centre sportif, 1749 m ² , N° d'assurance: 1800 de Prilly Surface totale 7'112 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment public, Vestiaires, 99 m ² , N° d'assurance: 1860 de Prilly Bâtiment public, Halle de sports, 946 m ² , N° d'assurance: 2863 Bâtiment public, Aire de glace Ouest, 3062 m ² , N° d'assurance: 1957 de Prilly Surface totale 3'233 m ² (sur plusieurs immeubles)
Estimation fiscale	0.00 RG94

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne	09.11.1984 007-435033 Echange
-------------------------------	-------------------------------

Mentions

Aucune

Servitudes

09.11.1984 007-435037	(C) Canalisations industrielles ID.007-2001/3501 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
04.07.1997 007-537134	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003346
04.07.1997 007-537134	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003346
05.07.2011 007-2011/3224/0	(C) Canalisations de chauffage à distance ID.007-2011/1592 en faveur de CADOUEST SA, Prilly (IDE : CHE-316.228.378)
13.04.1987 007-460299	(C) Usage d'un poste de transformation ID.007-2001/3504 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
13.04.1987 007-460300	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2001/3505 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
13.04.1987 007-460301	(C) Canalisations quelconques ID.007-2001/3506

Annotations - Charges foncières - Droits de gage immobilier

Néant

Extrait du registre foncier Bien-fonds Renens / 1461**Description de l'immeuble**

Commune politique	137 Renens
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1461
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 59837 57245 95
Surface	97 m², numérisé
No plan:	34
Désignation de la situation	Chemin du Viaduc
Couverture du sol	Place-jardin, 97 m²
Bâtiments/Constructions	Aucune

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

30.04.2015 007-2015/2363/0 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

04.07.1997 007-537134	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003346
04.07.1997 007-537134	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/003346
05.07.2011 007-2011/3224/0	(C) Canalisations de chauffage à distance ID.007-2011/001592 en faveur de CADOUEST SA, Prilly (IDE : CHE-316.228.378)

Charges foncières – Annotations - Droits de gage immobilier

Néant

2) Les parcelles susdésignées étaient grevées jusqu'à ce jour d'un droit de superficie distinct et permanent qui avait fait l'objet de l'ouverture de deux feuillets au Registre foncier, soit les feuillets 976 de la Commune de Renens et 1321 de la Commune de Prilly, étant donné que le droit de superficie distinct et permanent grevait deux parcelles sur deux Communes territoriales différentes.

3) Le droit superficie distinct et permanent précité a été annulé ce jour par un acte d'annulation signé préalablement aux présentes et par lequel les bâtiments existants ont fait retour gratuitement à la superficiante étant donné qu'ils vont être démolis par, aux frais et sous la responsabilité du superficiaire partie au présent acte, moyennant l'obtention de toutes les autorisations de droit public et dans la mesure nécessaire pour faire place au nouveau projet dont la description figure à l'article 4 du chapitre II ci-dessous.

Les bâtiments précités demeurent dès lors encore cadastrés provisoirement sur les parcelles qui vont être grevées du nouveau droit de superficie constitué ci-dessous.

4) Les parcelles susdésignées demeurent assujetties 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.

5) Au vu de ce qui précède, le superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la totalité des parcelles 961 et 1461 de Renens et 1320 de Prilly, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie qui donnera lieu à l'ouverture de deux feuillets distincts au Registre foncier étant donné qu'il grèvera des parcelles sur deux Communes territoriales différentes.

* * * * *

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution d'un droit de superficie

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées aux parcelles 961 et 1461 de Renens et 1320 de Prilly, 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 l'entier des surfaces des parcelles 961 et 1461 de la Commune de Renens, soit 16'942 m2, et 1320 de la Commune de Prilly, soit 15'242 m2, zones entourées d'un trait tillé rouge et désignées 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 :_____

Communes :	Renens	Prilly
Numéro d'immeuble :	2750	1994
Adresse(s) :	Ch. du Viaduc 14/20	Ch. du Viaduc 14
No plan :	1031	7
Autre plan :	1034	8
Surface :	15'145 m2 + 97 m2	16'942 m2
Genres de nature :	Bâtiments publics et jardins	Bâtiments publics

Les comparants ès qualité déclarent avoir 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 les parcelles qui seront grevées par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la Convention relative aux aspects fonciers, d'aménagement et d'équipement de la zone du plan d'affectation cantonal n° 341 « Centre sportif cantonal de Malley » du 4 décembre 2015. 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 des dites parcelles._____

Il est rappelé enfin que les parcelles qui seront cédées en droit de superficie demeurent soumises 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 des droits de superficie._____

Avec la constitution du présent droit de superficie, toutes les constructions existantes sur les parcelles grevées sont transférées gratuitement, sans garantie aucune, au superficiaire qui va les démolir à ses frais et sous son entière responsabilité, à l'entière décharge de la superficiante, pour faire ériger en lieu et place les nouvelles constructions décrites à l'article 4 ci-dessous._____

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de soixante (60) 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 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 60 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 le nouveau centre sportif de Malley sur les parcelles 1320 de Prilly et 961 et 1461 de Renens cédées en droit de superficie. Cette réalisation est le résultat d'un concours d'architecture. La superficiante 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 des Communes de Prilly et Renens une autorisation de construire numéro..... du entrée en force le Il ne pourra être érigé d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de la Commune de Lausanne.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force du 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 des fonds grevés des présents droits 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 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 deux cents francs le mètre carré (CHF 200.—/m²) de terrain soit six millions quatre cent trente-six mille huit cents francs (CHF 6'436'800.—).

Parcelle 1320 de Prilly : 16'942 m²

Parcelle 961 de Renens : 15'145 m²

Parcelle 1461 de Renens : 97 m²

Total : 32'184 m²

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de quatre pour cent (4 %) de la valeur du terrain, soit deux cent cinquante-sept mille quatre cent septante-deux francs (CHF 257'472.—).

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 pourrait être adaptée en conséquence.

Exigibilité de la redevance

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'exploiter mais au plus tard 6 mois après la mise en exploitation de la patinoire; 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 sept cent septante-deux mille quatre cent seize francs (CHF 772'416.—). 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. La superficiante y consent d'ores et déjà.

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

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

Les parcelles objet du droit de superficie seront mises à disposition dans leur 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 des terrains grevés 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 des parcelles 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, les parcelles ne figurent pas au cadastre des sites pollués.

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

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 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 ;

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) accepter la constitution, à première réquisition de la superficiante, d'un sous-droit de superficie sur l'aire d'implantation B des constructions du plan d'affectation cantonal numéro 341 à titre gratuit quel que soit le projet qui y sera implanté et le plan d'affectation en vigueur à ce moment-là. La redevance due par le superficiaire à la superficiante sera réduite proportionnellement à la surface de terrain utilisée. La redevance qui sera perçue par la superficiante auprès du sous-superficiaire ne concernera en aucun cas le superficiaire.—

Pour que l'aire d'implantation B puisse être, cas échéant, effectivement construite, le superficiaire de premier degré assurera que la partie du parking souterrain prévue sous l'aire de construction B puisse être, si nécessaire adaptée ou démolie sans qu'il y ait d'influence structurelle sur les constructions de l'aire d'implantation A. —

Si durant la validité du droit de superficie une construction devait être érigée sur l'aire d'implantation B, il est d'ores et déjà prévu que le superficiaire et le futur sous-superficiaire s'engagent à trouver des solutions acceptables par les deux parties, en particulier pour la répartition future des places de parc et la prise en charge des coûts de démolition ou d'adaptation du parking. Aucune indemnité ne sera due pour la durée du chantier par le futur sous-superficiaire au superficiaire au titre de la non utilisation du parking. —

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 pourra consulter les documents du superficiaire à tout moment pour s'assurer du respect des conditions fixées par le présent droit de superficie.

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 du 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 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. _____

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 les parcelles grevées, 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 des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

En cas de vétusté et/ou d'obsolescence empêchant la rénovation à l'échéance, les bâtiments seront démolis aux frais du superficiaire et le terrain rendu libre de toute construction, aplani et assaini des éventuelles pollutions provenant de l'exploitation des constructions et installations autorisées.

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.

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 s'engage d'ores et déjà à laisser passer toutes canalisations nécessaires pour le futur droit de superficie de niveau 2 à constituer sur l'aire de construction B et à constituer les servitudes y relatives. De même le superficiaire s'engage à donner son accord pour la constitution de servitudes en faveur de la Commune de Lausanne.

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 – Publicité extérieure

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

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 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 comparants conviennent d'annoter au Registre foncier les clauses suivantes :

- Durée (article 2) ;

- Redevance (article 6) ;

- Promesse de constitution d'un sous-droit de superficie (11 lettre o) ;

- Conditions de retour des constructions (articles 17 et 18).

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 à demander par le notaire à l'Office des droits de mutation)*—

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de soixante (60) ans en faveur de Centre Sportif de Malley SA dont le siège est à Prilly avec immatriculation comme droits distincts et permanents ;—

2. Annotation : —

- Durée (article 2) ;—

- Redevance (article 6) ;—

- Promesse de constitution d'un sous-droit de superficie (11 lettre o) ;—

- Conditions de retour des constructions (articles 17 et 18).—

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

4. Mutation de projet avec abornement différé —

DONT ACTE, —

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

A LAUSANNE, le deux mille seize.—

9. Influence sur les budgets d'investissement et de fonctionnement

Ce préavis, centré sur l'octroi de deux droits de superficie exclusivement, n'a aucune influence sur le budget d'investissement de la Commune de Lausanne.

Le budget de fonctionnement est influencé par la suppression de la rente relative au de droits de superficie existant annulé dès 2017 et par la nouvelle rente à percevoir dès le dernier trimestre 2019, date prévue pour la mise en exploitation de la patinoire du Centre sportif de Malley.

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en ept)						
(en milliers de francs)						
Charges de personnel						
Charges d'exploitation						
Total charges suppl.						
Diminutions de charges						
Revenus DDP actuel	150	150	150	150	150	
Revenus DDP futur			-64	-257	-257	
Total net	150	150	86	-107	-107	

10. 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° 2016/40 de la Municipalité, du 19 mai 2016 ;

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 annuler le droit de superficie existant en faveur du Centre sportif de Malley et portant les numéros pour la Commune de Renens 976 et pour la Commune de Prilly 1321.
2. d'autoriser la Municipalité à octroyer au « Centre sportif de Malley S.A. » un nouveau droit distinct et permanent de superficie aux conditions énoncées dans le présent préavis en remplacement du droit de superficie annulé au chiffre 1 ci-dessus.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin

Annexes : - plan DDP

- convention relative aux aspects fonciers, d'aménagement et d'équipement de la zone du plan d'affectation cantonal n° 341 Centre sportif cantonal de Malley