**Droits de superficie distincts et permanents
n^{os} 2'204 (site de Beaulieu) et 2'574 (parking souterrain de Beaulieu)
à charge de la parcelle communale n° 2'201 en faveur de la Fondation de Beaulieu**

Restructuration foncière :

**Réduction de l'emprise du DDP 2'204 et création de deux nouveaux DDP
n^{os} 20'899 (Halles Sud) et 20'900 (bâtiment du Béjart Ballet Lausanne)
en faveur de la Fondation de Beaulieu avec retour anticipé des constructions
des Halles Nord et des jardins à la Commune de Lausanne**

Réduction de l'assiette du DDP parking n° 2'574

**Cession du DDP n° 20'900 par la Fondation de Beaulieu
à la Fondation Béjart Ballet Lausanne**

**Octroi d'un cautionnement solidaire de CHF 5'500'000.- afin de garantir le prêt
bancaire nécessaire à la réalisation des travaux de rénovation du bâtiment du
Béjart Ballet Lausanne**

Préavis N° 2017/44

Lausanne, le 14 septembre 2017

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande à votre Conseil de valider les mutations foncières des deux droits de superficie existant en faveur de la Fondation de Beaulieu de manière à disposer finalement de quatre nouveaux droits de superficie dont trois en faveur de la Fondation de Beaulieu et un en faveur du Béjart Ballet Lausanne ainsi que d'un retour anticipé des Halles Nord, du bâtiment administratif H8 et des jardins à la Commune de Lausanne.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Préambule	2
4. Historique	2

5. Contexte de la restructuration foncière	3
6. Réduction de l'emprise du droit de superficie n° 2'204 DDP Palais de Beaulieu	4
7. Nouveau droit de superficie distinct et permanent n° 20'899 DDP Halles Sud	5
8. Nouveau droit de superficie distinct et permanent n° 20'900 DDP Béjart Ballet Lausanne	5
8.1 Travaux envisagés	5
8.2 Eléments financiers et fonciers du projet	6
9. Retour anticipé des constructions des Halles Nord, du bâtiment administratif H8 et des jardins à la Commune de Lausanne	7
10. Modification du droit de superficie distinct et permanent n° 2'574 DDP parking	8
11. Actes authentiques	8
12. Aspects financiers	49
13. Conclusions	50

3. Préambule

Le site de Beaulieu est confronté à une évolution des types d'activités susceptibles de s'y dérouler qui nécessite de restructurer la situation foncière de manière à ce que celle-ci offre les meilleures conditions cadres possibles, respectivement la meilleure souplesse possible, pour envisager sereinement le futur de ce complexe.

Le Palais de Beaulieu, élément central et emblématique du site fera l'objet d'un droit de superficie (DDP) spécifique qui permettra de tenir compte des activités qui s'y dérouleront. La possibilité de créer une propriété par étages, sera ainsi facilitée. Le nouveau droit de superficie sera réduit à la surface nécessaire au fonctionnement du bâtiment et ses conditions tiendront compte du contexte spécifique.

Les locaux occupés par la Fondation du Béjart Ballet Lausanne qui demandent d'urgence des travaux de grande ampleur pour répondre aux besoins de la compagnie feront l'objet d'un nouveau DDP, d'abord en faveur de la Fondation de Beaulieu qui le cédera ensuite à la Fondation Béjart Ballet Lausanne qui investira de manière à rénover le bâtiment pour l'adapter à ses besoins propres.

Les Halles Sud, récemment reconstruites et affectées essentiellement aux activités d'exposition feront également l'objet d'un nouveau droit de superficie en faveur de la Fondation de Beaulieu dont l'emprise correspondra à l'implantation du bâtiment.

Le droit de superficie du parking souterrain dont l'emprise va bien au-delà de la surface nécessaire au bâtiment construit sera modifié pour couvrir l'emprise de la construction actuelle.

Les Halles Nord ainsi que le bâtiment administratif H8, de même que les Jardins feront retour à la Ville de Lausanne qui en laissera l'usage à la Fondation de Beaulieu jusqu'à fin 2021. L'usage des surfaces non construites du site par les différents droits de superficie sera réglé par des autorisations d'usage figurant dans les textes des droits de superficie respectifs, autorisations qui feront l'objet d'annotations au registre foncier pour en assurer la pérennité.

4. Historique

La première foire sur le site de Beaulieu eut lieu en 1920 organisée par la Société du Comptoir Suisse fondée en 1919. Elle se déroula sur des terrains propriété de la Commune. Une première

convention aux termes de laquelle la Ville louait les terrains au Comptoir, pour une durée de trente ans à compter de 1920, était signée en 1922.

Dès 1949, diverses conventions furent signées en vue de l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie qui fut concrétisé en 1958 avec une validité fixée en 2048. En 1985, un avenant à cet acte permis un remaniement des surfaces mises à disposition ainsi qu'un apurement des servitudes y afférentes. L'échéance du droit restait fixée à 2048. En 1987, un nouveau droit de superficie fut octroyé pour la construction d'un parking souterrain sous les Jardins de Beaulieu. En 2000, les deux droits de superficie n° 2204 (site de Beaulieu) et n° 2574 (parking) ont été transférés de la société coopérative du Comptoir Suisse à la Fondation de Beaulieu avec une nouvelle échéance fixée en 2099. Finalement en 2008, un nouveau remaniement parcellaire réalisé en vue de la valorisation du front Jomini et la mise en valeur du site des anciennes écuries de Beaulieu a conduit à la signature du contrat de droit de superficie n° 2204 remanié avec une échéance fixée en 2106.

Il est par ailleurs intéressant de relever l'évolution de la rente du droit de superficie versée par la Fondation de Beaulieu à la Commune depuis l'an 2000, année de sa création, pour le DDP n° 2204 qui couvre l'ensemble du site. Elle était de CHF 0.- du 1^{er} janvier 2000 au 31 décembre 2004, puis de CHF 431'313.- en 2005, CHF 431'313.- en 2006 et CHF 646'970 en 2007. En 2008, dans le cadre du remaniement parcellaire lié à la mise en valeur du Front Jomini et du site des anciennes écuries, la redevance était adaptée à CHF 600'000.- avec la précision qu'elle pourrait être revue en fonction des projets de la superficière. Avec l'indexation à l'indice des prix à la consommation, elle est aujourd'hui fixée à CHF 605'490.-. Quant à la redevance du parking, elle est proportionnelle au chiffre d'affaires de celui-ci et s'est élevée à CHF 35'005.15 en 2015.

5. Contexte de la restructuration foncière

Le site de Beaulieu a subi, subit et subira encore de profonds changements quant aux activités qui s'y dérouleront. L'orientation historique du site dédié aux expositions s'affaiblit d'année en année et l'obligation de redéfinir l'affectation du complexe devient de plus en plus impérative. Les orientations prises à ce jour montrent que, en fonction de la typologie et de l'état des bâtiments, des fonctionnalités différentes ainsi que des potentiels de développement différents peuvent être évoqués selon les infrastructures existantes. En l'état des réflexions et des tractations en cours entre les différents partenaires du site, cinq grandes orientations peuvent être remarquées soit :

- pour le Palais de Beaulieu des activités mixtes relevant de la culture, des expositions, de l'enseignement, de la restauration ainsi que d'autres activités tertiaires ;
- pour les Halles Sud, nouvellement reconstruites, des expositions essentiellement, mais également tous types d'activités en adéquation avec le site ;
- pour le parking souterrain, une utilisation plus importante sans changement d'affectation et surtout sans agrandissement ;
- pour le bâtiment du BBL, une pérennisation des activités de la compagnie de danse ;
- pour les Halles Nord, les jardins ainsi que le Front Jomini, une opportunité de penser un développement urbanistique au centre d'une grande Ville, notamment avec l'arrivée du métro M3 et ceci sans parler du fait qu'il s'agit d'un terrain plat dans une ville en pente et que des points de vue exceptionnels sur les Alpes le Lac et le Jura sont disponibles. L'enjeu du devenir de cette partie du site devra faire l'objet d'une réflexion programmatique élargie associant tous les acteurs du site de Beaulieu pour décider notamment, de maintenir ou non une quote part de surface d'exposition.

A la lumière de ces éléments, la Fondation de Beaulieu envisage des mutations structurelles et opérationnelles importantes d'ici à 2022 de manière à, selon ses propres termes, « pouvoir remplir à satisfaction son nouveau rôle d'acteur opérationnel de coordination des acteurs

déployant des activités sur le site de Beaulieu ». Ces mutations auront pour conséquences des pertes importantes sur les cinq années à venir. Dans ce contexte, elle a notamment demandé une réduction temporaire de la redevance du droit de superficie à CHF 300'000.- par an spécifique aux bâtiments pour tenir compte du fait qu'elle ne peut plus louer l'ensemble des locaux du site en raison des mutations en cours et des travaux d'investissement qui devront être consentis. Dans le cadre de cette demande adressée à la Municipalité le 29 mars 2016, la Fondation précisait qu'elle prévoyait de restituer définitivement à la Ville le périmètre des halles Nord dès 2022. Les dernières négociations menées par la Ville avec la Fondation de Beaulieu ont conduit à la proposition de restructuration foncière qui est présentée dans le présent préavis.

6. Réduction de l'emprise du droit de superficie n° 2'204 DDP Palais de Beaulieu

L'emprise du droit de superficie distinct et permanent n° 2'204 qui couvre l'entier du site de Beaulieu, à l'exception du parking souterrain, est modifiée pour ne couvrir que la zone du Palais de Beaulieu. La zone des jardins, des Halles Nord et du bâtiment administratif H8 font l'objet d'un retour anticipé gratuit à la Commune de Lausanne. Dans le même temps, la Fondation de Beaulieu, après constitution d'un DDP spécifique, cédera le bâtiment occupé par le Béjart Ballet Lausanne à dite fondation. Les Halles Sud feront également l'objet d'un nouveau DDP en faveur de la Fondation de Beaulieu et son emprise se limitera à l'emprise au sol du bâtiment lui-même.

Eu égard à la diminution importante de l'emprise du DDP n° 2'204, la redevance du droit de superficie qui concernait l'entier du site est revue à la baisse et s'élèvera à CHF 200'000.- pour le DDP Palais de Beaulieu et à CHF 100'000.- pour le DDP Halles Sud. Ce montant de CHF 300'000.- dû par la Fondation de Beaulieu à la Ville résulte d'une demande de dite Fondation pour permettre les changements stratégiques et opérationnels mentionnés plus haut. Ces montants sont fixés jusqu'au 31 décembre 2021 et seront ensuite revus pour être proportionnels aux revenus futurs du site. Il n'est pas défini, à ce stade quelle sera la base de calcul (loyers, chiffres d'affaires ou bénéfice) ni quel en sera le taux. Par contre, pour tenir compte de l'évolution de la situation économique de la Fondation de Beaulieu jusqu'au 31 décembre 2021, il est prévu que la Commune de Lausanne, en tant que superficiante, puisse décider de réduire, voire de surseoir au paiement de la redevance.

Le contrat de modification du DDP n° 2'204 autorisera la superficiante à créer une propriété par étages (PPE) à l'intérieur du Palais de Beaulieu, le DDP devenant la parcelle de base de dite PPE. Dans un premier temps, cette PPE sera constituée de deux lots, un pour le Tribunal arbitral du sport (TAS) qui envisage de s'y installer et l'autre pour le solde du bâtiment. D'autres lots de PPE pourront à l'avenir être créés en fonction des nécessités. Il est d'ores et déjà prévu que la redevance du droit de superficie due pour le lot du TAS sera gratuite tant que les locaux seront occupés par le TAS lui-même pour ses activités.

L'emprise au sol du DDP Palais de Beaulieu inclut une zone extérieure qui sera grevée d'une autorisation d'usage et de passage pour les autres DDP du site. Dite autorisation figurera en tant que telle dans le texte de modification du DDP n° 2'204 qui bénéficiera également d'un droit d'usage et de passage sur les voies de circulation de l'ensemble du site (parcelle n° 2'201). L'acte constitutif du DDP prévoit la formation d'une commission d'exploitation qui devra mettre en place, au cas par cas, les conditions d'accès en fonction des contingences des manifestations qui s'y dérouleront. Elle veillera à la sauvegarde des intérêts de chacun des bénéficiaires de ces autorisations d'accès.

Le coût des constructions reconnu par la superficiante et figurant dans le nouveau droit de superficie correspondra à la valeur comptable résiduelle des constructions au moment de la signature du contrat de modification du DDP n° 2'204 et sera augmenté des montants investis pour les nouveaux projets le moment venu.

7. Nouveau droit de superficie distinct et permanent n° 20'899 DDP Halles Sud

Les Halles Sud, nouvellement construites, ont une affectation spécifique différente du Palais de Beaulieu qui permettra des activités différenciées de tout type. La nature des bâtiments des Halles Sud justifie un DDP spécifique qui permet de tenir compte plus spécifiquement du type d'activité lors de la fixation des conditions du contrat.

Le DDP Halle Sud sera au bénéfice de l'autorisation d'accès qui concernera l'ensemble du site. L'acte constitutif du DDP prévoit la constitution d'une Commission d'exploitation qui devra mettre en place, au cas par cas les conditions d'accès en fonction des contingences des manifestations qui s'y dérouleront.

Le coût des constructions reconnu par la superficiante et figurant dans le nouveau droit de superficie correspondra à la valeur comptable résiduelle des constructions au moment de la signature du contrat de modification du droit de superficie 2204 et sera augmenté des montants investis pour les nouveaux projets le moment venu.

La rente du droit de superficie sera de CHF 100'000.- jusqu'au 31 décembre 2021. Ces montants sont fixés jusqu'au 31 décembre 2021 et seront ensuite revus pour être proportionnels aux revenus futurs du site. Il n'est pas défini, à ce stade quelle sera la base de calcul (loyers, chiffres d'affaires ou bénéfice) ni quel en sera le taux. Par contre, pour tenir compte de l'évolution de la situation économique de la Fondation de Beaulieu jusqu'au 31 décembre 2021, il est prévu que la Commune de Lausanne, en tant que superficiante, puisse décider de réduire, voire de surseoir au paiement de la redevance.

8. Nouveau droit de superficie distinct et permanent n° 20'900 DDP Béjart Ballet Lausanne

Le bâtiment utilisé par le Béjart Ballet Lausanne fera l'objet d'un droit de superficie distinct et permanent spécifique de manière à ce que la Fondation de Beaulieu puisse le céder à la Fondation Béjart Ballet Lausanne qui envisage de procéder à la rénovation complète du bâtiment et qui, pour assurer le financement des travaux, doit pouvoir être bénéficiaire du droit de superficie.

8.1 Travaux envisagés

De nouvelles surfaces de dépôt et de stockage

Le BBL souhaite saisir l'opportunité du départ du locataire occupant le rez de chaussée du bâtiment afin de récupérer une surface de dépôt de 474 m². Ces nouvelles surfaces permettraient de libérer les actuels dépôts situés au niveau 2 (peu commodes car non accessibles aux camions de transport) et de sécuriser ainsi les livraisons par le rez inférieur et de plain pied. Ces nouveaux espaces nécessitent des travaux de réaménagement, notamment de circulation (en particulier un nouvel accès vertical entre le rez inférieur et le rez supérieur) ainsi que d'assainissement.

Réaménagement des studios

Le projet du BBL prévoit une amélioration des techniques existantes et des passerelles sur les salles de danse, un obscurcissement des studios 2 et 3 et un rafraîchissement général. Une paroi mobile et phonique est également prévue entre les deux salles de danse. Le projet prévoit également l'installation d'un gril technique et d'un gradin télescopique d'une capacité d'environ cent personnes dans le grand studio afin de pouvoir accueillir le public et les partenaires du BBL pour la présentation de petites formes, d'étapes de travail, afin aussi de pouvoir développer un travail de médiation notamment en direction des écoles. Un escalier sera créé au centre du bâtiment afin d'assurer une liaison verticale.

Rénovation des vestiaires et nouvelles surfaces administratives

Les locaux libérés au 2^e étage permettraient de gagner de nouvelles surfaces d'exploitation et notamment une meilleure installation des bureaux de l'administration du ballet respectant les lois et normes sur le travail en vigueur. Ces surfaces pourraient également, moyennant un renforcement du plancher, accueillir le local d'archives. L'agrandissement de la surface occupée par le BBL serait également l'occasion de pallier le manque de salles d'entraînement et de repos. Dans le même temps serait menée une réorganisation des vestiaires hommes et femmes et leur adaptation aux exigences et aux standards actuels.

Réaménagements extérieurs

L'entrée principale se faisant actuellement par le chemin du Presbytère (quartier résidentiel), il est prévu que l'accès des spectateurs au grand studio soit aménagé depuis le parking de Beaulieu jusqu'au rez inférieur au centre du bâtiment, ceci afin de limiter les nuisances sonores liées aux flux des élèves de l'école, des membres de la compagnie et des visiteurs. Le projet prévoit également la création d'une nouvelle marquise pouvant également servir d'abri pour les vélos.

Rénovation du bâtiment

La rénovation du bâtiment consiste essentiellement en une série de travaux de mise en conformité au niveau de la sécurité des biens et personnes ainsi qu'au niveau énergétique. Ces travaux incluent en particulier la mise en conformité des voies de fuite au rez supérieur ainsi qu'au 1^{er} étage, la mise à neuf et l'adaptation des installations électriques, une mise en conformité énergétique (enveloppe du rez inférieur notamment) et l'amélioration du système de ventilation.

8.2 Eléments financiers et fonciers du projet

Etant aujourd'hui locataire de la Fondation de Beaulieu, le BBL est prêt à acquérir le bâtiment et à y investir les montants nécessaires pour les travaux de rénovation et adaptation. Comme préalable à l'acquisition du bâtiment, un droit de superficie spécifique sera constitué par la Fondation de Beaulieu qui pourra ensuite, avec l'accord de la Commune de Lausanne, céder le bâtiment, respectivement le droit de superficie, au BBL.

Il est ainsi prévu une acquisition du bâtiment par le BBL pour un montant de CHF 1'300'000.- ainsi que des travaux pour un montant de l'ordre de CHF 6'455'000.-, frais de notaire et réserves inclus. Ces investissements se feront en partie avec les fonds propres du BBL ainsi qu'avec un emprunt bancaire de CHF 5'500'000.- cautionné solidairement par la Ville de Lausanne et à rembourser sur une durée de 33 ans, durée qui sera accordée pour le DDP.

La durée du cautionnement sera de 33 ans et le montant du cautionnement diminuera au fur et à mesure de l'amortissement de la dette.

La caution de la Ville sera accordée contre l'inscription d'un droit d'emption en sa faveur qui s'exercerait, cas échéant, pour le montant de la valeur non amortie de la dette, un amortissement annuel de 3.33% devant être fait par le BBL. Ce droit d'emption s'exercerait en cas de cessation de paiement du BBL et en cas du non respect des conditions d'amortissement. Ce droit d'emption constitue le gage donné par le BBL en contrepartie de la caution offerte.

Il est précisé que la Fondation du Béjart Ballet Lausanne touche actuellement une subvention annuelle de la Ville de CHF 5'252'500.-, qui lui permet entre autres de payer le loyer des locaux à la Fondation de Beaulieu à hauteur de CHF 313'200.-. Cette subvention annuelle restera acquise et identique si ce projet de rachat et de travaux venait à se concrétiser. Elle pourra être

utilisée, avec les autres recettes, notamment pour le service de la dette (amortissement et intérêts).

Eu égard à l'attachement de la population au BBL et au rayonnement international que la compagnie offre à la Ville de Lausanne, il est proposé que la redevance soit gratuite. Le BBL est en effet le principal ambassadeur de la culture lausannoise dans le monde, en témoigne le nombre de représentations données à l'étranger ces dernières années dans des villes aussi importantes que Londres, Berlin, Tokyo, Paris, Moscou, Shanghai et des lieux aussi prestigieux que la Fenice, le Bolshoï, le Royal Albert Hall, etc. L'importance du ballet dans la vie culturelle lausannoise se mesure également à l'aune de son immense popularité auprès de la population lausannoise qui réserve chaque année un accueil triomphal aux reprises des œuvres de Maurice Béjart (on se souvient notamment de la 9^e symphonie de Beethoven donnée à la patinoire de Malley en 2015) comme aux nouvelles créations de Gil Roman. En facilitant l'acquisition et la rénovation de ses espaces de travail la Ville de Lausanne permettra à la compagnie de poursuivre le développement de ses activités dans ce qui demeure le lieu historique de résidence et de création du Ballet Béjart depuis l'installation de la compagnie à Lausanne en 1987 et où sont non seulement nées nombres de pièces comptant parmi les plus célèbres du chorégraphe français (dont l'emblématique « Le Presbytère n'a rien perdu de son charme, ni le jardin de son éclat », 1996) mais où s'est également implantée et développée, dès 1992, l'école Rudra-Béjart.

Cette solution permettrait de doter le BBL de nouveaux locaux, plus vastes, mieux adaptés et conformes aux normes usuelles, sans augmentation de la subvention communale.

Le DDP BBL sera au bénéfice de l'autorisation d'accès qui concernera l'ensemble du site. L'acte constitutif du DDP prévoit la constitution d'une Commission d'exploitation qui devra mettre en place, au cas par cas les conditions d'accès en fonction des contingences des manifestations qui s'y dérouleront. Elle veillera à la sauvegarde des intérêts de chacun des bénéficiaires de ces autorisations d'accès.

Le coût des constructions reconnu par la superficiante et figurant dans le nouveau droit de superficie correspondra à la valeur d'acquisition des constructions au moment de la signature du contrat de constitution du droit de superficie n° 20'900 et sera augmenté des montants investis pour le nouveau projet le moment venu.

9. Retour anticipé des constructions des Halles Nord, du bâtiment administratif H8 et des jardins à la Commune de Lausanne

La Fondation de Beaulieu qui se questionne sur l'avenir en matière d'exposition pour le site des Halles Nord, en particulier en raison de l'obsolescence tant fonctionnelle que technique de ces bâtiments qui impose à une échéance proche une démolition/reconstruction onéreuse, a souhaité que la Ville de Lausanne reprenne ces bâtiments. Le retour anticipé de ces constructions à la Ville se fera au moment de la restructuration foncière. Cette remise anticipée des bâtiments à la Ville de Lausanne se fera gratuitement avec la garantie pour la Fondation de Beaulieu de bénéficier d'un prêt à usage jusqu'au 31 décembre 2021, date d'échéance du contrat de location avec MCH. Cette gratuité de la mise à disposition des Halles Nord et du bâtiment H8 aura comme corollaire, l'entretien des bâtiments par la Fondation de Beaulieu jusqu'à cette date. Le contrat de prêt à usage pourra être résilié partiellement ou totalement de manière anticipée si la Fondation de Beaulieu ne devait plus avoir l'usage des dites halles avant le 31 décembre 2021.

Les voies de circulation des parties de la parcelle n° 2'201 non grevées d'un droit de superficie seront grevées d'un droit d'usage et de passage en faveur des DDP Palais de Beaulieu, parking et Halles Sud. Ce droit prendra la forme d'un accord contractuel intégré au texte des DDP du site et pourra, cas échéant et si nécessaire, être transformé en servitude foncière.

Du fait de la continuité de l'utilisation du site par la Fondation de Beaulieu, les conventions d'entretien des jardins et celle concernant la promenade de Beaulieu restent en vigueur sans

changement malgré la modification du statut foncier. Il en va de même pour l'utilisation du bâtiment de tête des Halles Nord sise sur le font Jomini propriété de la Ville.

Le futur immédiat des Halles Nord et du bâtiment H8, soit à partir de 2022, prendra en compte les demandes de MCH pour autant que cette société reste sur le site. Ces demandes feront l'objet de négociations le moment venu. Au-delà du futur immédiat, une réflexion programmatique prenant en compte le front Jomini devra être menée par les acteurs du site pour définir, notamment, si le maintien d'activités de type exposition pour tout ou partie des halles Nord serait opportun ou non. Il conviendra également d'intégrer dans cette réflexion la relocalisation des surfaces administratives du bâtiment H8, si celui-ci devait être à terme démoli pour permettre de retrouver une vue dégagée sur le Palais de Beaulieu dans son ensemble.

Cette restructuration foncière, respectivement le retour anticipé à la Ville de Lausanne de ces bâtiments permettra d'élaborer une stratégie de développement optimisée tenant compte des utilisations déjà définies pour les autres bâtiments du site.

10. Modification du droit de superficie distinct et permanent n° 2'574 DDP parking

L'emprise du droit de superficie n° 2'574 couvre, en souterrain uniquement, la quasi totalité de la zone des jardins, respectivement de l'espace libre entre les Halles Nord et Sud alors que seul environ la moitié de cette surface a été utilisée pour la construction du parking souterrain. Il est proposé de ramener l'emprise du DDP à celle de la construction existante, sans modifier de quelque autre sorte que ce soit le contrat existant, la redevance restant fixée proportionnellement au chiffre d'affaires existant. Cette manière de procéder libère la zone non construite et favorisera ainsi les planifications futures à mettre en place.

11. Actes authentiques

Modification des DDP n° 2'204 pour le Palais de Beaulieu et n° 2'574 pour le parking souterrain

Nouveaux droits de superficie pour les Halles Sud et le bâtiment de la Fondation Béjart Ballet Lausanne en faveur de la Fondation de Beaulieu

REMANIEMENT – MODIFICATIONS - CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS

Par devant Jean-Luc **MARTI**, notaire à Lausanne, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **Commune de Lausanne**, ..., à ..., qui produit les documents suivants qui demeureront ci-annexés : _____

- la procuration qui lui a été conférée en date du ... 2017 pour la signature du présent acte, _____

- un extrait du procès-verbal du conseil communal, séance du ... 2017.

Il précise en outre que Madame/Monsieur la/le Prêfète/Prêfet a été informé(e) de l'opération objet du présent acte conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les Communes, par lettre du ... 2017, _____

ci-après nommée « le superficiant », _____

d'autre part :

au nom de **FONDATION DE BEAULIEU** (CHE-101.239.900), fondation dont le siège est à Lausanne, Monsieur/Madame ..., à ..., et Monsieur/Madame ..., à ..., tous deux membres du conseil de fondation, qui engagent cette dernière par leur signature collective à deux,

ci-après nommée "le superficière".

Les comparants, ès qualités, exposent préliminairement ce qui suit :

--- I. EXPOSE PREALABLE ---

a) La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle 2201 de Lausanne d'une surface totale de 73'783 m² supportant notamment le Palais de Beaulieu, les Halles Nord, les Halles Sud, ainsi qu'un parking souterrain.

Cette parcelle est grevée actuellement de deux droits distincts et permanents de superficie (désignés ci-après sous « DDP ») en faveur de la FONDATION DE BEAULIEU, à Lausanne, soit le feuillet 2204 d'une surface totale de 54'767 m² affectant la plus grande partie de la parcelle 2201 de Lausanne à l'exception d'une surface de terrain sise à l'extrémité est, sise le long de l'avenue Antoine-Henri Jomini et du parking souterrain sis au centre de la parcelle 2201 de Lausanne soit le feuillet 2574 de Lausanne d'une surface de 13'437 m².

La surface actuelle de la parcelle 2201 libre de tous droits distincts et permanents de superficie est de 5'579 m².

Afin d'assurer la future mise en valeur et le développement de la parcelle 2201, il s'est avéré nécessaire de remanier les droits distincts et permanents de superficie existants, tenant compte notamment de la construction des nouvelles Halles Sud érigées le long de l'avenue des Bergières, de nouvelles affectations pour les locaux du Palais de Beaulieu qui nécessiteront la constitution d'une propriété par étages permettant la vente de lots de propriété par étages, ainsi que la cession à la Fondation Béjart Ballet Lausanne du bâtiment qu'elle loue actuellement à la FONDATION DE BEAULIEU.

Le remaniement des droits distincts et permanents de superficie consiste d'une part à réduire le périmètre de celui comportant le parking souterrain et à subdiviser le droit de superficie principal immatriculé sous feuillet numéro 2204, après avoir réduit également son périmètre, en trois droits distincts et permanents de superficie.

Suite au remaniement précité, la parcelle 2201 de la commune de Lausanne sera grevée de quatre droits distincts et permanents de superficie en faveur de la FONDATION DE BEAULIEU, soit :

I. Un DDP affectant une surface de 25'219 m² supportant le palais de Beaulieu ;

II. Un DDP affectant une surface de 7'544 m² supportant les Halles Sud ;

III. Un DDP affectant une surface de 2'230 m² supportant le bâtiment loué actuellement à la Fondation Béjart Ballet Lausanne ;

IV. Un DDP affectant une surface de 4'668 m² supportant l'actuel parking souterrain immatriculé au Registre foncier sous feuillet 2574.

C'est donc une surface de 28'543 m² qui fera retour gratuitement à la commune de Lausanne dont notamment les halles nord.

Le solde de la surface de la parcelle 2201, propriété de la commune de Lausanne, non grevée de droits distincts et permanents de superficie sera dès lors de 34'122 m², comportant les halles nord, la partie centrale de la parcelle sise entre les halles nord et sud dans le prolongement du parking souterrain, ainsi que toute l'extrémité est sise le long de l'avenue Antoine-Henri Jomini.

Enfin, après le remaniement précité, FONDATION DE BEAULIEU cédera le droit distinct et permanent de superficie de 2'230 m² à Fondation Béjart Ballet Lausanne et constituera sur le droit distinct et permanent de superficie de 25'219 m² une propriété par étages constituée de 2 lots, dont l'un sera vendu à la Fondation Conseil international de l'arbitrage en matière de sport.

b) La cession de la FONDATION DE BEAULIEU à la Fondation Béjart Ballet Lausanne fera l'objet ultérieurement d'un acte notarié séparé.

c) Les feuillets droits distincts et permanents de superficie 2574 et 2204 de Lausanne sont désignés actuellement comme suit au Registre foncier :

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 2574

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	2574
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 55538 39045 36
DDP	17.07.1987 007-(D) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2099 463237 ID.007-2005/000636 à la charge de B-F Lausanne 132/2201
Surface	13'437 m ² , numérique
Mutation	06.02.2012 007-2012/524/0 Cadastration 14.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive
No plan:	1027
Désignation de la situation	Avenue des Bergières Palais de Beaulieu
Couverture du sol	Bassin, 726 m ² Jardin, 12'618 m ² Trottoir, place piétonnière, 93 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Halles d'exposition sud, 0 m ² , N° d'assurance: 16779b Surface totale 487 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Bâtiment commercial, Bâtiment polyvalent / Halle 8, N° d'assurance: 16424b Surface totale 994 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Bâtiment public, Halles d'exposition sud, N° d'assurance: 16779b Surface totale 487 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Bâtiment, Parking de Beaulieu / Bâtiment 42, N° d'assurance: 16895 Surface totale 4'520 m ² (souterrain)
Estimation fiscale	19'673'000.00 2000

Propriété

Propriété individuelle

Fondation de Beaulieu, Lausanne

09.02.2000 007-00/00605 Achat

Mentions - Charges foncières

Aucune

Servitudes

08.07.1991 007-499243

(C) Usage d'abri de protection civile ID.007-2004/005241
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne**Annotations**

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

17.07.1987 007-463238

Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie
ID.007-2004/005038

04.11.2011 007-2011/5759/0

(C) Bail à loyer, jusqu'au 31.12.2021 ID.007-2011/002634
en faveur de MCH Beaulieu Lausanne SA, Lausanne**Droits de gage immobilier**

10.04.2012 007-2012/1769/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000441, Profite des cases libres, Droit
de gage collectif, avec Lausanne/2204

10.04.2012 007-2012/1769/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000442, Profite des cases libres, Droit
de gage collectif, avec Lausanne/2204

10.04.2012 007-2012/1769/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000443, Profite des cases libres, Droit
de gage collectif, avec Lausanne/2204

10.04.2012 007-2012/1769/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000445, Profite des cases libres, Droit
de gage collectif, avec Lausanne/2204

10.04.2012 007-2012/1769/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000446, Profite des cases libres, Droit
de gage collectif, avec Lausanne/2204

10.04.2012 007-2012/1769/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000447, Profite des cases libres, Droit
de gage collectif, avec Lausanne/2204

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 2204**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	2204
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 56908 34553 53
DDP	29.05.1958 007-290282.I (D) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2106 ID.007-2005/000625 à la charge de B-F Lausanne 132/2201
Surface	54'767 m ² , numérique
Mutation	25.02.2008 007-2008/973/0 Cadastration (démolition) 25.02.2008 007-2008/973/0 Dégrèvement du DDP sur 16037 m ² 06.02.2012 007-2012/524/0 Cadastration 14.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive
No plan:	1027
Désignation de la situation	Avenue Antoine-Henri-Jomini Avenue des Bergières 8/8B/10/14 Avenue du Mont-Blanc Chemin du Presbytère 12 Palais de Beaulieu Promenade du Bois-de-Beaulieu
Couverture du sol	Bâtiment(s), 36238 m ² Jardin, 14'828 m ² Accès, place privée, 846 m ² Trottoir, place piétonnière, 1'225 m ² Forêt, 1'622 m ² Ilot, 8 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 8 m ² , N° d'assurance: 16782d Bâtiment, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 6 m ² , N° d'assurance: 16782e Bâtiment, Couvert pour stand agricole, 14 m ² , N° d'assurance: 17747a Bâtiment, Couvert pour stand agricole, 14 m ² , N° d'assurance: 17747b

Bâtiment public, Halles d'exposition sud, 0 m², N° d'assurance: 16779b
Surface totale 487 m² (souterrain, sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, Halles d'exposition sud, 6869 m², N° d'assurance: 16779a

Bâtiment public, Restaurant Le Rond Point "désaffecté", 10 m², N° d'assurance: 16780
Surface totale 360 m² (sur plusieurs immeubles)

Bâtiment commercial, Bâtiment polyvalent / Halle 8, 780 m², N° d'assurance: 16424a

Bâtiment commercial, Bâtiment polyvalent / Halle 8, N° d'assurance: 16424b Surface totale 994 m² (souterrain, sur plusieurs immeubles)

Bâtiment commercial, Bâtiment polyvalent / Halle 8, N° d'assurance: 16424c Surface totale 52 m² (souterrain)

Bâtiment public, Restaurant et salles de conférences / Bâtiment 40, 228 m², N° d'assurance: 16770

Bâtiment commercial, Palais de Beaulieu / Halles 1 à 7a, 38, Congrès, Théâtre, Grand restaurant, 16202 m², N° d'assurance: 16771/16772/16773/16774/16776/16777

Bâtiment industriel, Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, 1509 m², N° d'assurance: 16775a

Bâtiment industriel, Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, N° d'assurance: 16775b Surface totale 46 m² (souterrain)

Bâtiment, Halle de dégustation s/entrée Gindroz / Bâtiment 37, N° d'assurance: 16778 Surface totale 1'378 m² (souterrain)

Bâtiment commercial, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 50 m², N° d'assurance: 16782b

Bâtiment commercial, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 31 m², N° d'assurance: 16782c

Bâtiment, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, N° d'assurance: 16782f Surface totale 643 m² (souterrain)

Bâtiment, N° d'assurance: 15128
Surface totale 53 m² (souterrain, sur plusieurs immeubles)

Bâtiment commercial, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 10517 m², N° d'assurance: 16782 Surface totale 11'544 m² (sur plusieurs immeubles)

Estimation fiscale

100'072'000.00

2011 (14.04.2014)

Propriété

Propriété individuelle

Fondation de Beaulieu, Lausanne

09.02.2000 007-00/00605 Achat

Mentions - Charges foncières

Aucune

Servitudes

13.12.1912 007-235034	(C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des arbres ID.007-2004/005266
13.12.1912 007-235035	(C) Passage à pied ID.007-2004/005267
29.05.1958 007-290284.I	(C) Exploitation : restriction au droit d'utilisation ID.007-2004/005243 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 007-290285.I	(C) Plantations, clôtures : maintien d'arbres ID.007-2004/005245 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 007-290288.I	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2004/005246 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 007-290289.I	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005254 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 007-290291.I	(C) Passage à pied ID.007-2004/005256 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 007-338999	(C) Passage à pied et à vélo ID.007-2004/005262 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 007-338999	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005263 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 007-338999	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005264 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
27.02.1973 007-370639	(C) Superficie ID.007-2004/005268 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
27.02.1973 007-370639	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005280 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Annotations

09.02.2000 007-00/00605	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2004/005189
04.11.2011 007-2011/5759/0	(C) Bail à loyer, jusqu'au 31.12.2021 ID.007-2011/002634 en faveur de MCH Beaulieu Lausanne SA, Lausanne

Droits de gage immobilier

10.04.2012 007-2012/1769/0	Cédula hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000441, Profite des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lausanne/2574
----------------------------	--

10.04.2012 007-2012/1769/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000442, Profite des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lausanne/2574
10.04.2012 007-2012/1769/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000443, Profite des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lausanne/2574
10.04.2012 007-2012/1769/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000445, Profite des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lausanne/2574
10.04.2012 007-2012/1769/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000446, Profite des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lausanne/2574
10.04.2012 007-2012/1769/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2012/000447, Profite des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lausanne/2574

d) La parcelle 2201 de Lausanne est désignée actuellement comme suit au Registre foncier :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 2201

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	2201
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 59837 59145 38
Surface	73'783 m ² , numérique
Mutation	25.02.2008 007-2008/973/0 Cadastration (démolition) 25.02.2008 007-2008/973/0 Division de bien-fonds, à P. 2163 : 1895 m ² , à P. 20366 : 8485 m ² , de P. 2202 : 13435 m ² 06.02.2012 007-2012/524/0 Cadastration 14.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive
No plan:	1027
Désignation de la situation	Avenue Antoine-Henri-Jomini Avenue des Bergières 6/8/8B/10/14 Avenue du Mont-Blanc Chemin du Presbytère 12 Palais de Beaulieu Promenade du Bois-de-Beaulieu
Couverture du sol	Bâtiment(s), 37615 m ² Jardin, 30'444 m ²

	<p>Accès, place privée, 2'050 m²</p> <p>Trottoir, place piétonnière, 1'318 m²</p> <p>Bassin, 726 m²</p> <p>Forêt, 1'622 m²</p> <p>Ilot, 8 m²</p>
Bâtiments/Constructions	<p>Bâtiment, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 8 m², N° d'assurance: 16782d</p> <p>Bâtiment, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 6 m², N° d'assurance: 16782e</p> <p>Bâtiment, Couvert pour stand agricole, 14 m², N° d'assurance: 17747a</p> <p>Bâtiment, Couvert pour stand agricole, 14 m², N° d'assurance: 17747b</p> <p>Bâtiment public, Halles d'exposition sud, 0 m², N° d'assurance: 16779b Surface totale 487 m² (souterrain, sur plusieurs immeubles)</p> <p>Bâtiment commercial, Bâtiment polyvalent / Halle 8, 780 m², N° d'assurance: 16424a</p> <p>Bâtiment public, Restaurant et salles de conférences / Bâtiment 40, 228 m², N° d'assurance: 16770</p> <p>Bâtiment commercial, Palais de Beaulieu / Halles 1 à 7a, 38, Congrès, Théâtre, Grand restaurant, 16202 m², N° d'assurance: 16771/16772/16773/16774/16776/16777</p> <p>Bâtiment industriel, Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, 1509 m², N° d'assurance: 16775a</p> <p>Bâtiment public, Halles d'exposition sud, 6869 m², N° d'assurance: 16779a</p> <p>Bâtiment public, Restaurant Le Rond Point "désaffecté", 360 m², N° d'assurance: 16780</p> <p>Bâtiment commercial, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 11544 m², N° d'assurance: 16782a</p> <p>Bâtiment commercial, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 50 m², N° d'assurance: 16782b</p> <p>Bâtiment commercial, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, 31 m², N° d'assurance: 16782c</p> <p>Bâtiment, N° d'assurance: 15128 Surface totale 53 m² (souterrain, sur plusieurs immeubles)</p> <p>Bâtiment commercial, Bâtiment polyvalent / Halle 8, N° d'assurance: 16424b Surface totale 994 m² (souterrain)</p> <p>Bâtiment commercial, Bâtiment polyvalent / Halle 8, N° d'assurance: 16424c Surface totale 52 m² (souterrain)</p>

	Bâtiment industriel, Bâtiment Palais de Beaulieu, annexe nord / Bâtiment 41, N° d'assurance: 16775b Surface totale 46 m ² (souterrain)	
	Bâtiment, Halle de dégustation s/entrée Gindroz / Bâtiment 37, N° d'assurance: 16778 Surface totale 1'378 m ² (souterrain)	
	Bâtiment public, Halles d'exposition sud, N° d'assurance: 16779b Surface totale 487 m ² (souterrain)	
	Bâtiment, Halles d'exposition nord / Bâtiments 9 à 20, N° d'assurance: 16782f Surface totale 643 m ² (souterrain)	
	Bâtiment, Parking de Beaulieu / Bâtiment 42, N° d'assurance: 16895 Surface totale 4'520 m ² (souterrain)	
Estimation fiscale	44'280'000.00	2008 (11.12.2008)
Propriété		
Propriété individuelle		
	Lausanne la Commune, Lausanne	29.05.1958 007-290281 Division de bien-fonds
Mentions - Charges foncières - Droits de gage immobilier		
Aucune		
Servitudes		
11.03.1896 007-232912	(D) Plantations, clôtures : hauteur des plantations ID.007-2001/000341	
13.12.1912 007-235034	(C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des arbres ID.007-2004/005266	
13.12.1912 007-235035	(C) Passage à pied ID.007-2004/005267	
29.05.1958 007-290282.I	(C) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2106 ID.007-2005/000625 en faveur de DDP Lausanne 132/2204	
29.05.1958 007-290288.I	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2004/005246 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne	
29.05.1958 007-290289.I	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005254 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne	
29.05.1958 007-290291.I	(C) Passage à pied ID.007-2004/005256 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne	
29.05.1958 007-290292.I	(C) Usage de WC public ID.007-2004/005259 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne	
08.11.1966 007-338999	(C) Passage à pied et à vélo ID.007-2004/005262 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne	
08.11.1966 007-338999	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005263 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne	

08.11.1966 007-338999	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005264 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
27.02.1973 007-370639	(C) Superficie ID.007-2004/005268 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
27.02.1973 007-370639	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2004/005280 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
17.07.1987 007-463237	(C) DDP Superficie, jusqu'au 31.12.2099 ID.007-2005/000636 en faveur de DDP Lausanne 132/2574
Annotations	
17.07.1987 007-463238	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2004/005038
09.02.2000 007-00/00605	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2004/005189

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

--- II. REMANIEMENT – MODIFICATIONS – CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS ---

A) Remaniement _____

Ils remanient les droits distincts et permanents de superficie feuillets 2574 et 2204 de Lausanne en quatre droits de superficie distincts et permanents, désignés comme suit conformément aux plan et tableau de mutation dressés le ... 2017 par ..., ingénieur-géomètre breveté, à ..., pièces qui seront produites au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. _____

Premier droit distinct et permanent : _____

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 2204	
Description de l'immeuble	
Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	2204
Surface	25'219 m ² , numérique
No plan:	1027
Désignation de la situation	Avenue des Bergières 14 Avenue des Bergières 10 Palais de Beaulieu
Couverture du sol	Bâtiment public 16770, 228 m ² Bâtiment commercial 16771 / 16772 / 16773 / 16774 / 16776/16777, 16'202 m ² Bâtiment souterrain 15128 de 53 m ² sur plusieurs immeubles, 43 m ²

	Bâtiment commercial souterrain 16424b partie du bâtiment de 994 m2
	Bâtiment souterrain 16778 de 1'378 m2
	Bâtiment public souterrain 16779b partie du bâtiment de 487 m2
	Bâtiment public souterrain 16895 partie du bâtiment de 4'520 m2
	Accès, place privée, 6'650 m2, numéro ad hoc 1
	Ilot, 8 m2
	Jardin, 1'078 m2
	Trottoir, place piétonnière, 1'053 m2, numéro ad hoc 2

Deuxième droit distinct et permanent :

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 2574

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	2574
Surface	4'668 m ² , numérique
No plan:	1027
Désignation de la situation	Avenue des Bergières Palais de Beaulieu
Couverture du sol	Bâtiment public souterrain 16895 de 4'520 m2 Accès, place privée, 2'823 m2, numéro ad hoc 3 Bassin, 353 m2 Jardin, 1'492 m2, numéro ad hoc 4

Troisième droit distinct et permanent :

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 20899

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	20899
Surface	7'544 m ² , numérique
No plan:	1027
Désignation de la situation	Avenue des Bergières 8b Palais de Beaulieu
Couverture du sol	Bâtiment public 16779a, 6'869 m2 Bâtiment public souterrain 16'779b partie du bâtiment de 487 m2 Accès, place privée, 436 m2, numéro ad hoc 5 Trottoir, place piétonnière, 239 m2, numéro ad hoc 6

Quatrième droit distinct et permanent :**Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 20900****Description de l'immeuble**

Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	20900
Surface	2'230 m ² , numérique
No plan:	1027
Désignation de la situation	Palais de Beaulieu Chemin du Presbytère 12 Promenade du Bois-de-Beaulieu
Couverture du sol	Bâtiment public 16775a, 1'509 m ² Bâtiment industriel souterrain 16775b de 46 m ² Accès, place privée, 191 m ² , numéro ad hoc 7 Jardin, 530 m ² , numéro ad hoc 8

Pour autant que de besoin, il est précisé que : _____

Le premier droit de superficie distinct et permanent feuillet 2204 supporte notamment le palais de Beaulieu. _____

Le deuxième droit de superficie distinct et permanent feuillet 2574 supporte le parking souterrain. _____

Le troisième droit de superficie distinct et permanent feuillet 20899 supporte les Halles Sud. _____

Le quatrième droit de superficie distinct et permanent feuillet 20900 supporte le bâtiment actuellement occupé et loué par la Fondation Béjart Ballet Lausanne qui lui sera cédé par la FONDATION DE BEAULIEU. _____

B) Réduction des périmètres – retours anticipés

Le remaniement des droits de superficie distincts et permanents 2204 et 2574 ci-dessus effectué entraîne et comporte ainsi des réductions de périmètres des surfaces grevées et un retour anticipé de certaines constructions. _____

b1) Réduction de l'emprise du droit de superficie feuillet 2204 « DDP Palais de Beaulieu »

Suite au remaniement objet du chapitre II ci-dessus, l'emprise du droit de superficie distinct et permanent feuillet 2204 qui grève la quasi-totalité de la parcelle 2201, à l'exception du parking souterrain et d'une bande de terrain sise à l'est du site le long de l'avenue Antoine-Henri Jomini, se trouve ainsi modifiée pour ne couvrir que la zone supportant le Palais de Beaulieu. _____

La zone des jardins, des halles nord et du bâtiment administratif H8 font retour de manière anticipée et gratuite à la Commune de Lausanne-

En contrepartie du retour anticipé gratuit, la Commune accorde au superficiaire un prêt à usage, pour les surfaces et bâtiments qui font retour, jusqu'au 31 décembre 2021, date de l'échéance du contrat de location avec la société MCH Beaulieu Lausanne SA. _____

Le superficiaire, soit Fondation de Beaulieu, devra ainsi assumer à ses frais et sous sa responsabilité tous les frais d'entretien des halles nord et du bâtiment H8 jusqu'à l'échéance précitée. _____

Le contrat de prêt à usage pourra être résilié partiellement ou totalement de manière anticipée si la FONDATION DE BEAULIEU ne devait plus avoir l'usage des constructions précitées avant le 31 décembre 2021.

Il est expressément précisé que les conventions d'entretien des jardins et celle concernant la promenade de Beaulieu restent en vigueur sans changement malgré les modifications ci-dessus. Il en va de même pour l'utilisation du bâtiment de tête des halles nord sis sur le front Jomini propriété de la Ville.

b2) Réduction de l'emprise du droit de superficie feuillet 2574 « DDP Parking »

Le périmètre du droit de superficie distinct et permanent 2574 qui a été défini pour la construction du parking souterrain actuel, comprend la quasi-totalité de la zone jardins, respectivement de l'espace libre entre les halles nord et sud, alors que seule environ la moitié de cette surface a été utilisée pour la construction du parking souterrain.

Le périmètre de ce droit de superficie distinct et permanent a ainsi été ramené à l'emprise dudit parking souterrain.

Toutes les conditions de l'exercice du droit de superficie demeurent valables et applicables, en particulier la redevance qui reste fixée proportionnellement au chiffre d'affaires existant.

b3) Superposition partielle des droits de superficie

Il est expressément précisé que le droit de superficie du parking souterrain feuillet 2574 sera situé pour partie sous le droit de superficie du Palais de Beaulieu feuillet 2204. La surface précitée est figurée en jaune sur un plan spécial, daté et signé ce jour par les comparants es-qualité et qui demeurera ci-annexé.

Le revêtement de surface, y compris l'encaissement, seront entretenus sous la responsabilité, par et aux frais de la bénéficiaire du DDP Palais de Beaulieu. En revanche, la dalle du parking souterrain et son étanchéité seront entretenus sous la responsabilité, par et aux frais de la bénéficiaire du DDP Parking.

Les deux bénéficiaires devront veiller à ne pas endommager la structure, en particulier l'étanchéité, sise sur la partie teinte en jaune sur le plan précité.

Tout dégât sera réparé par et aux frais de celui qui l'aura causé.

De même, il est également expressément précisé que le droit de superficie "Halles sud" feuillet 20889 sera situé pour partie sous le droit de superficie du Palais de Beaulieu feuillet 2204. La surface précitée est figurée en vert sur le plan spécial susmentionné.

La même règle concernant l'entretien de la surface précitée teinte en vert que celle précisée pour la surface teinte en jaune est applicable.

--- III. EPURATION DES DROITS ET CHARGES ---

A. Servitudes

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5266 de *Plantations, clôtures. Dérogation à la distance légale des arbres*, est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état et sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20900, elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état ni sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20889;

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5267 de *Passage à pied*, est reporté en charge sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20900; elle n'est pas reportée sur les parcelles droit de superficie 2204 et 2574 dans leur nouvel état ni sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20889,

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5243 de *Exploitation : restriction au droit d'utilisation en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état et sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état, _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5245 de *Plantations, clôtures; maintien d'arbres en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état et sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20900; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état, ni sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20899, _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5246 de *Canalisations(s) quelconques en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état et sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état, _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5254 de *Passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état, ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900, _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5256 de *passage à pied en faveur de la Commune de Lausanne* n'est pas reportée sur les parcelles droit de superficie 2204 et 2574 dans leur nouvel état ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5262 de *passage à pied et à vélo en faveur de la Commune de Lausanne* reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état et sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20900; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état, ni sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20899, _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5263 de *passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la Commune de Lausanne* n'est pas reportée sur les parcelles droit de superficie 2204 et 2574 dans leur nouvel état ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5264 de *passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5268 de *Superficie en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5280 de *passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; _____

- la servitude passive sur la parcelle droit de superficie 2574, ID. 007-2004/5241 *d'usage d'abri de protection civile en faveur de la Commune de Lausanne* est reportée en charge sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900;

B. Annotations

- l'annotation sur la parcelle droit de superficie 2204, ID. 007-2004/5189, *Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie* est reportée sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état, ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; —

- l'annotation sur la parcelle droit de superficie 2574, ID. 007-2004/5038, *Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie* est reportée sur la parcelle droit de superficie 2574 dans son nouvel état; elle n'est pas reportée sur la parcelle droit de superficie 2204 dans son nouvel état ni sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900; —

- l'annotation sur les parcelles droit de superficie 2204 et 2574, ID. 007-2011/2634, *Bail à loyer, jusqu'au 31.12.2021 en faveur de MCH Beaulieu Lausanne SA, à Lausanne* est reportée sur les parcelles droit de superficie 2204 et 2574 dans leur nouvel état ainsi que sur les nouvelles parcelles droit de superficie 20899; elle n'est pas reportée sur la nouvelle parcelle droit de superficie 20900.

C. Gages immobiliers

Les surfaces de huit mille sept cent soixante-neuf mètres carrés (8'769 m²) correspondant à la réduction de la surface de la parcelle droit de superficie 2574 et de dix-neuf mille sept cent septante-quatre mètres carrés (19'774 m²) correspondant à la réduction de la surface de la parcelle droit de superficie 2204 sont dégrevées des cédules hypothécaires ID. 007-2012/441, ID. 007-2012/442, ID. 007-2012/443, ID. 007-2012/445, ID. 007-2012/446 et ID. 007-2012/447 dont elles sont grevées dans ces titres; elles grèveront désormais collectivement en 1er et parité de rang, avec profit des cases libres, les parcelles droit de superficie 2204 et 2574 dans leur nouvel état ainsi que les nouvelles parcelles droit de superficie 20899 et 20900.

--- IV. NOUVELLES CONDITIONS D'EXERCICE DES TROIS NOUVEAUX DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS ISSUS DU REMANIEMENT OBJET DU CHAPITRE II DU PRESENT ACTE ---

A) Droit de superficie distinct et permanent feuillet 2204 « DDP Palais de Beaulieu »

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

La servitude de superficie (2204) de Lausanne grève désormais partiellement la parcelle 2201 après remaniement des droits de superficie selon emprise figurant sur le plan spécial dressé le ... 2017, par ..., à

Article 2 – Durée

Le droit de superficie viendra à échéance le 31 décembre 2106.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiaire 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 au 31 décembre 2106, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiel 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 des droits 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 ont déjà requis l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Conformément aux articles 675 et 779 du Code civil suisse, la servitude de droit de superficie confère à son bénéficiaire le droit de maintenir, sur le terrain grevé, les constructions existantes.

Au surplus, le superficiel pourra autoriser la construction ou l'aménagement de bâtiments ou d'autres ouvrages dans les limites de l'assiette du droit de superficie.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiel s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans des constructions ou des aménagements devront être approuvés par le superficiel.

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiel à l'article 17, la valeur des bâtiments actuels, selon le document intitulé "base de calcul au ... des immobilisations et parties intégrantes, coût de construction et impenses d'amélioration" signé des parties ce jour et ci-annexé, s'élève à CHF ... -- (... francs), valeur acceptée par les parties à la date de ce jour.

En ce qui concerne les constructions ou les impenses futures autorisées par le superficiel, le superficiel fera connaître au superficiel, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration.

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Le montant de la redevance est fixé à deux cent mille francs (CHF 200'000.--).

Ce montant est fixé jusqu'au 31 décembre 2021 et sera ensuite revu pour être proportionnel aux revenus futurs du site. Faute d'accord entre parties au 31 décembre 2021, la redevance ci-dessus continuera à être perçue jusqu'à la fixation d'une nouvelle redevance.

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, la base étant le mois de la signature du présent acte.

La redevance est payable d'avance, les premier janvier et premier juillet de chaque année.

En cas de retard de paiement, un intérêt de cinq pour cent (5%) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie pourra être garanti par une hypothèque légale, représentant trois redevances annuelles, soit six cent mille francs (CHF 600'000.--). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiant pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque pourra 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.

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 déjà eu lieu.

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 au superficiant 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.

Le superficiant 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 du superficiant.

Article 9 Garantie

En dérogation à l'article 197 du code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, 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

Le superficiant 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 le superficiant 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 le superficiant 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 du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____

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

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 du superficiant, 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 ; _____

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 du superficiant : _____

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

D. Droit de contrôle du superficiant**Article 13 Visite des lieux**

Le superficiant 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

Le superficiant 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.

Il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée. La location du droit de superficie est assimilée à une cession.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 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 au superficiant 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), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il 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 le superficiant au sens de l'article quatre (4), 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 au superficiant 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, le superficiant 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 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.

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.

DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est également intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 2201 de Lausanne.

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

De même le superficiaire s'engage à donner son accord pour la constitution de servitudes en faveur de la Commune de Lausanne.

L'emprise au sol du droit de superficie distinct et permanent 2204 inclut une zone extérieure qui fera l'objet d'une autorisation d'usage et de passage pour les autres droits de superficie distincts et permanents feuillets 20899, 20900 et 2574. Cette autorisation pourra cas

échéant donner lieu à la constitution d'une servitude par un acte notarié séparé que le superficiant et le superficiaire s'engage à signer à première requête de l'un d'entre eux. Cette autorisation prévoira la formation d'une Commission d'exploitation qui devra mettre en place, au cas par cas, les conditions d'accès, y compris pour l'usage du solde de la parcelle 2201 non grevée de droit de superficie, en fonction des contingences des manifestations qui s'y dérouleront. Elle veillera à la sauvegarde des intérêts de chacun de bénéficiaires de ces autorisations d'accès. _____

Article 20 – Autorisations à bien-plaire - constitution de propriété par étages _____

Le superficiant accorde au superficiaire un prêt à usage, pour les surfaces et bâtiments qui font retour, jusqu'au 31 décembre 2021, date de l'échéance du contrat de location avec la société MCH Beaulieu Lausanne SA. _____

Le superficiant autorise d'ores et déjà le superficiaire à constituer une propriété par étages dans son ou ses bâtiments. Chaque constitution et cession de lot de propriété par étages sont soumises aux conditions de l'article 15 ci-dessus. _____

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. _____

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

Le for est à Lausanne. _____

Article 24 – Annotation de clauses spéciales _____

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

- Durée (article 2) ; _____

- Redevance (article 6) ; _____

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

- Autorisation d'usage et de passage sur la zone extérieure du droit de superficie 2204 ainsi que sur le solde de la parcelle 2201 non grevée de droit de superficie, par les droits de superficie 20899, 20900 et 2574 (article 19). _____

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 es-qualité 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 fédérale 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, ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même que tous les frais en relation avec la modification du présent droit de superficie sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Aucun droit de mutations n'est dû étant donné que les surfaces grevées par le droit de superficie distinct et permanent ainsi que la redevance ont diminué. Pour autant que de besoin, le superficiaire requiert toute exonération ou la matière.

B) Droit de superficie distinct et permanent feuillet 20899 « DDP Halles Sud »**Article 1 – Constitution de servitude de superficie**

La servitude de superficie (20899) de Lausanne grève désormais partiellement la parcelle 2201 après remaniement des droits de superficie selon emprise figurant sur le plan spécial dressé le ... 2017, par ..., à ...

Article 2 – Durée

Le droit de superficie viendra à échéance le 31 décembre 2106.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiant 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 au 31 décembre 2106, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant 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 ont déjà requis l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 – Constructions autorisées

Conformément aux articles 675 et 779 du Code civil suisse, la servitude de droit de superficie confère à son bénéficiaire le droit de maintenir, sur le terrain grevé, les constructions (halles) existantes.

Au surplus, le superficiel pourra autoriser la construction ou l'aménagement de halles ou d'autres ouvrages dans les limites de l'assiette du droit de superficie.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiel s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans des constructions ou des aménagements devront être approuvés par le superficiel.

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Le coût des constructions reconnu par le superficiel et figurant dans le nouveau droit de superficie correspondra à la valeur comptable résiduelle des constructions au moment de la signature du présent acte et seront augmentés des montants investis pour les nouveaux projets le moment venu. Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiel à l'article 17, la valeur des bâtiments actuels, selon le document intitulé "base de calcul au ... des immobilisations et parties intégrantes, coût de construction et impenses d'amélioration" signé des parties ce jour et annexé, s'élève à CHF ... -- (... francs), valeur acceptée par les parties à la date de ce jour.

En ce qui concerne les constructions ou les impenses futures autorisées par le superficiel, le superficiel fera connaître au superficiel, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration.

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Le montant de la redevance est fixé à cent mille francs (CHF. 100000.-).

Le montant de cent mille francs (CHF 100'000.--) est fixé jusqu'au 31 décembre 2021 et sera ensuite revu pour être proportionnel aux revenus futurs du site. Faute d'accord entre superficiel et superficiel, la redevance continuera à être perçue sans changement.

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, la base étant le mois de la signature du présent acte.

La redevance est payable d'avance, les premier janvier et premier juillet de chaque année.

En cas de retard de paiement, un intérêt de cinq pour cent (5%) l'an sera dû par le superficiel dès l'échéance.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie pourra être garanti par une hypothèque légale représentant trois redevances annuelles, soit trois cent mille francs (CHF 300'000.--). En cas d'augmentation de la redevance, le superficiel pourra exiger du superficiel

qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. _____

Cette hypothèque pourra 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. _____

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 déjà eu lieu. _____

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 au superficiant 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. _____

Le superficiant 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 du superficiant. _____

Article 9 Garantie_____

En dérogation à l'article 197 du code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, 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_____

Le superficiant 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 des parcelles grevées, le superficiaire s'engage à relever le superficiant 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 le superficiant 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 du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____

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

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 du superficiel, 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 superficiel, 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; _____

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 du superficiel: _____

➤ Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie; _____

➤ Modification des constructions; _____

➤ Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle du superficiel _____

Article 13 Visite des lieux _____

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

Article 14 - Consultation des documents du superficiel _____

Le superficiel pourra consulter les documents du superficiel 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. _____

Il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficielle à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficielle ne soit modifiée. La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ; _____
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. _____

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 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 au superficiant 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), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse. _____

Si le superficiant exerce ce droit, il 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 le superficiant au sens de l'article quatre (4), 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 au superficiant 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, le superficiant 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 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.

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.

DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est également intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 2201 de Lausanne.

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

De même le superficiaire s'engage à donner son accord pour la constitution de servitudes en faveur de la Commune de Lausanne.

L'emprise au sol du droit de superficie distinct et permanent 2204 inclut une zone extérieure qui fera l'objet d'une autorisation d'usage et de passage pour les autres droits de superficie distincts et permanents feuillets 20899, 20900 et 2574. Cette autorisation pourra cas échéant donner lieu à la constitution d'une servitude par un acte notarié séparé que le superficiant et le superficiaire s'engage à signer à première requête de l'un d'entre eux. Cette autorisation prévoira la formation d'une Commission d'exploitation qui devra mettre en place, au cas par cas, les conditions d'accès, y compris pour l'usage du sol de la parcelle 2201 non grevée de droit de superficie, en fonction des contingences des manifestations qui s'y dérouleront. Elle veillera à la sauvegarde des intérêts de chacun de bénéficiaires de ces autorisations d'accès.

Article 20 – Autorisations 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.

Le superficiant 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) ;
- Conditions de retour des constructions (articles 17 et 18).
- Autorisation d'usage et de passage sur la zone extérieure du droit de superficie 2204, ainsi que sur le solde de la parcelle 2201 non grevée de droit de superficie, par les droits de superficie 20899, 20900 et 2574 (article 19).

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, ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même que tous les frais en relation avec la modification du présent droit de superficie sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Aucun droit de mutations n'est dû étant donné que les surfaces grevées par le droit de superficie distinct et permanent ainsi que la redevance ont diminué. Pour autant que de besoin, le superficiaire requiert toute exonération en la manière.

C) Droit de superficie distinct et permanent feuillet 20900 « DDP Béjart ballet Lausanne »

Article 1 – Constitution de servitude de superficie

La servitude de superficie (20900) de Lausanne grève désormais partiellement la parcelle 2201 après remaniement des droits de superficie selon emprise figurant sur le plan spécial dressé le ... 2017, par ..., à

Article 2 – Durée

Le droit de superficie viendra à échéance le 31 décembre 2050.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiant 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 au 31 décembre 2050, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant 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 ont déjà requis l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Conformément aux articles 675 et 779 du Code civil suisse, la servitude de droit de superficie confère à son bénéficiaire le droit de maintenir, sur le terrain grevé, les constructions existantes.

Au surplus, le superficiant pourra autoriser la construction ou l'aménagement des constructions ou d'autres ouvrages dans les limites de l'assiette du droit de superficie.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans des constructions ou des aménagements devront être approuvés par le superficiant.

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Le coût des constructions reconnu par le superficiant et figurant dans le nouveau droit de superficie correspondra à la valeur comptable résiduelle des constructions au moment de la signature de présent acte et seront augmentés des montants investis pour les nouveaux projets le moment venu. Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article 17, la valeur des bâtiments actuels, selon le document intitulé "base de calcul au ... des immobilisations et parties intégrantes, coût de construction et impenses d'amélioration" signé des parties ce jour et annexé, s'élève à CHF ... -- (... francs), valeur acceptée par les parties à la date de ce jour.

En ce qui concerne les constructions ou les impenses futures autorisées par le superficiant, le superficiaire fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui,

dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration.

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 du superficiant 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

Le présent droit de superficie distinct et permanent est prévu à titre gratuit.

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 déjà eu lieu.

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 au superficiant 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. —

Le superficiant 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 du superficiant. —

Article 9 Garantie

En dérogation à l'article 197 du code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, 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

Le superficiant 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 le superficiant 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 le superficiant 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 du superficiel, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; _____

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

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 s'il en a été fixé une; _____

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 du superficiel, 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 superficiel, 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 ; _____

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 du superficiel : _____

- 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 du superficiel _____

Article 13 Visite des lieux _____

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

Article 14 - Consultation des documents du superficiel _____

Le superficiel pourra consulter les documents du superficiel 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.

Il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficielle à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficielle ne soit modifiée. La location du droit de superficie est assimilée à une cession.

Le superficiaire devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficielle ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente le superficielle ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficielle pourra 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 au superficiaire 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 superficielle 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 superficielle

En cas de violation grave ou réitérée par le superficielle des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), le superficiaire 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 le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficielle 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 le superficiaire au sens de l'article quatre (4), 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 superficielle.

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 au superficiant 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, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction 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.

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.

DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est également intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 2201 de Lausanne.

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

De même le superficiaire s'engage à donner son accord pour la constitution de servitudes en faveur de la Commune de Lausanne.

L'emprise au sol du droit de superficie distinct et permanent 2204 inclut une zone extérieure qui fera l'objet d'une autorisation d'usage et de passage pour les autres droits de superficie distincts et permanents feuillet 20899, 20900 et 2574. Cette autorisation pourra cas échéant donner lieu à la constitution d'une servitude par un acte notarié séparé que le superficiant et le superficiaire s'engage à signer à première requête de l'un d'entre eux. Cette autorisation prévoira la formation d'une Commission d'exploitation qui devra mettre en place, au cas par cas, les conditions d'accès, y compris pour l'usage du sol de la parcelle 2201 non grevée de droit de superficie, en fonction des contingences des manifestations qui s'y dérouleront.

Elle veillera à la sauvegarde des intérêts de chacun de bénéficiaires de ces autorisations d'accès.

Article 20 – Autorisations 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.

Le superficiant 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) ;
- Conditions de retour des constructions (articles 17 et 18).
- Autorisation d'usage et de passage sur la zone extérieure du droit de superficie 2204, ainsi que sur le solde de la parcelle 2201 non grevée de droit de superficie, par les droits de superficie 20899, 20900 et 2574 (article 19).

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, ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même que tous les frais en relation avec la modification du présent droit de superficie sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

Aucun droit de mutations n'est dû étant donné que les surfaces grevées par le droit de superficie distinct et permanent ainsi que la redevance a été supprimée. Pour autant que de besoin, le superficiaire requiert toute exonération en la manière. _____

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

1. Remaniement des droits de superficie distincts et permanent. _____

- Retours anticipés à la Commune de Lausanne. _____

- Épuration de servitudes. _____

- Epuration d'annotations. _____

- Dégrèvement et report de gages immobiliers. _____

2. Modification/constitution d'un droit de superficie (parcelle 2204) jusqu'au 31 décembre 2106 en faveur de Fondation de Beaulieu dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent; _____

Annotation : -

- Durée (article 2) ; _____

- Redevance (article 6) ; _____

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

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

- Usage et passage (article 19)

3. Modification/constitution d'un droit de superficie (parcelle 20899) jusqu'au 31 décembre 2106 en faveur de Fondation de Beaulieu dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent; _____

Annotation : -

- Durée (article 2) ; _____

- Redevance (article 6) ; _____

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

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

- Usage et passage (article 19). _____

4. Modification/constitution d'un droit de superficie (parcelle 20900) jusqu'au 31 décembre 2050 en faveur de Fondation de Beaulieu dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent; _____

Annotation : -

- Durée (article 2) ; _____

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

- Usage et passage (article 19). _____

5. Mutation de projet avec abornement différé. _____

DONT ACTE, _____

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

A LAUSANNE, le ... deux-mille dix-sept. _____

Cession du DDP Béjart Ballet Lausanne par la Fondation de Beaulieu à la Fondation Béjart Ballet Lausanne

CESSION DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par devant Jean-Luc **MARTI**, notaire à Lausanne, canton de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de **FONDATION DE BEAULIEU** (CHE-101.239.900), fondation dont le siège est à Lausanne, Monsieur/Madame ..., à ..., et Monsieur/Madame ..., à ..., tous deux membres du conseil de fondation, qui engagent cette dernière par leur signature collective à deux, _____

ci-après "la cédante", _____

d'autre part : _____

au nom de **Fondation Béjart Ballet Lausanne** (CHE-106.029.043), fondation dont le siège est à Lausanne,,

ci-après "la cessionnaire". _____

Les comparants es qualité conviennent de ce qui suit : _____

I. Cession

1. Objet de la cession

Fondation de Beaulieu cède, à titre onéreux, à Fondation Béjart Ballet Lausanne, qui acquiert, la parcelle droit distinct et permanent de superficie désignée comme suit au Registre foncier : _____

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 20900

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	20900
DDP	(D) DDP Superficie, jusqu'au 31 décembre 2050 à charge de B-F Lausanne 132/2201
Surface	2'230 m ² , numérique
No plan:	1027
Désignation de la situation	Palais de Beaulieu Chemin du Presbytère 12 Promenade du Bois-de-Beaulieu
Couverture du sol	Accès, place privée, 191 m ² , Jardin, 530 m ² ,
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public 16775a, 1'509 m ² Bâtiment industriel souterrain 16775b de 46 m ²

Estimation fiscale	en révision
Propriété	
Propriété individuelle	
Fondation de Beaulieu, Lausanne	
Mentions - Charges foncières	
Aucune	
Servitudes	
13.12.1912 007-235034	(C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des arbres ID.007-2004/005266
13.12.1912 007-235035	(C) Passage à pied ID.007-2004/005267
29.05.1958 007-290284.I	(C) Exploitation : restriction au droit d'utilisation ID.007-2004/005243 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 007-290285.I	(C) Plantations, clôtures : maintien d'arbres ID.007-2004/005245 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
29.05.1958 007-290288.I	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2004/005246 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
08.11.1966 007-338999	(C) Passage à pied et à vélo ID.007-2004/005262 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
Annotations	
Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie	
Droits de gage immobilier	
Aucun	

2. Servitude et droit de superficie distinct et permanent

La cessionnaire déclare avoir reçu l'exercice complet des servitudes affectant la parcelle droit de superficie vendue ainsi que toutes les servitudes grevant la parcelle de base et en avoir parfaite connaissance.

La cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance et reçu copie de l'acte constitutif du droit de superficie distinct et permanent.

La cessionnaire reprend dès ce jour tous les droits et obligations résultant de cet acte, à l'entière libération de la cédante.

3. Restrictions de la propriété foncière

La cessionnaire est rendue attentive au fait que la parcelle droit de superficie cédée et la parcelle grevée dudit droit sont et demeureront soumises aux restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit privé ou sur le droit public, telles que celles pouvant résulter des lois, ordonnances, règlements fédéraux, cantonaux et communaux sur l'aménagement du territoire et des constructions, des législations sur la protection des eaux et de l'air, de la loi sur les routes et du Code rural et foncier. Ces restrictions ne sont pas mentionnées au Registre

foncier.

4. Etat

La parcelle droit de superficie cédée est transférée libre de tous droits et charges autres que ceux ci-dessus désignés, notamment de tous droits d'emption, d'usufruit et de gage immobilier.

5. Bail

Le bail à loyer passé entre la cédante et la cessionnaire s'éteint par confusion dès la signature du présent acte.

6. Garanties

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la parcelle droit distinct et permanent de superficie cédée est transférée sans aucune garantie, dans son état actuel que la cessionnaire déclare bien connaître et au sujet duquel elle ne formule aucune réserve, avec tous ses droits et parties intégrantes. L'article 199 du Code des obligations demeure toutefois réservé. Dit article stipule que "Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose".

La cessionnaire déclare avoir parfaitement saisi la portée et les conséquences de l'exclusion de garantie qui précède.

Indépendamment de l'exclusion de garantie qui précède, la cédante cèdera à la cessionnaire les droits qu'elle pourrait encore posséder à l'encontre des entrepreneurs, artisans et toutes autres personnes ayant participé à des travaux concernant la parcelle droit de superficie cédée dans la mesure où ces droits sont cessibles.

7. Déclaration de la cessionnaire

La cessionnaire déclare s'être suffisamment renseignée auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur la parcelle droit distinct et permanent de superficie cédée et connaître la zone dans laquelle est englobée ladite parcelle ainsi que son état d'équipement.

8. Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)

L'attention de la cessionnaire est attirée sur l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001 faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de 5 ans. —

Les frais de ce contrôle ainsi que ceux d'une éventuelle remise en état, dont il est tenu compte dans le prix de cession fixé entre parties, incomberont exclusivement à la cessionnaire, à totale décharge et libération de la cédante.

9. Pollution des sols

La cédante déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucun problème géotechnique ou de pollution des sols qui serait susceptible de violer les prescriptions légales actuellement en vigueur et que la parcelle de base de la parcelle droit de superficie cédée n'a fait l'objet d'aucun remblayage.

Les parties font ici consigner que la parcelle de base de la parcelle droit de superficie cédée n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués du canton de Vaud.

10. Radioprotection

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, la cessionnaire reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné sur la problématique du radon (www.ch-radon.ch) et qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée. Elle décharge également la

cédante de toute responsabilité à cet égard. _____

11. Amiante

Il est précisé, qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le ou les requérants doivent joindre à leur demande de permis un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment. _____

12. Hypothèques légales

La cédante déclare qu'elle n'a et n'aura aucune dette pouvant donner lieu à hypothèque légale inscrite ou occulte. Elle s'engage à prendre toutes dispositions pour éviter toutes hypothèques légales. _____

La cessionnaire renonce à exiger de la cédante une garantie spéciale et dégage le notaire instrumentateur de toute responsabilité à cet égard. _____

13. Convention – litiges

La cédante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite ou orale entre elle-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages financiers quelconques relativement à la parcelle droit de superficie cédée.

Elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès civil et qu'elle ne fait l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle droit de superficie objet du présent acte. _____

14. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance, le transfert des profits, des risques et des charges sont immédiats. _____

15. Polices d'assurances

Au sujet des polices d'assurances existantes, à l'exception de l'assurance incendie obligatoire, la cessionnaire aura un délai de 30 jours courant dès le dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier pour signifier aux compagnies, par lettres signatures, qu'elle n'entend pas continuer les contrats en cours. _____

Si la cessionnaire reprend les polices d'assurances, elle remboursera à la cédante les primes payées d'avance dès l'entrée en jouissance. _____

16. Engagement de la cédante

La cédante s'engage à remettre sans tarder à la cessionnaire tous abonnements, polices d'assurance-incendie et contrats d'entretien éventuels, plans et autres documents relatifs à la parcelle droit distinct et permanent de superficie objet du présent acte. _____

17. Prix de cession

Parties déclarent que le prix de cession convenu entre elles est fixé à la somme de _____

UN MILLION TROIS CENT MILLE FRANCS

(CHF 1'300'000.--)

Il a été entièrement payé par le versement d'un même montant sur le compte IBAN CH22 0076 7000 C040 8146 6, ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique "Acta Notaires Lausanne", dont quittance. _____

18. Déclaration de la superficiante

Par déclaration du, qui demeurera ci-annexée, la Commune de Lausanne, en sa qualité de superficiante, a renoncé à s'opposer au transfert objet du présent acte prévu à l'article 15 de l'acte constitutif du droit de superficie distinct et permanent précité. _____

19. Droit de préemption légal

Le droit de préemption légal de la Commune de Lausanne est réservé. La Commune de Lausanne a déjà informé la cessionnaire qu'elle n'exercera pas le droit de préemption légal dont elle est bénéficiaire en qualité de superficiante.

Toutefois, conformément aux dispositions du Code civil et en particulier de l'article 681b, le titulaire d'un droit de préemption légal ne peut renoncer par écrit à son droit qu'après la survenance du cas de préemption, soit en l'espèce après la signature du présent acte.

Aussi, le notaire soussigné adressera à la Commune sous pli recommandé une expédition du présent acte afin que la Commune de Lausanne puisse renoncer officiellement à son droit de préemption légal.

19bis Droit d'emption qualifié

Le cessionnaire concède à la Commune de Lausanne, qui accepte, un droit d'emption qualifié sur le droit distinct et permanent de superficie n° 20900. Ce droit est soumis aux conditions suivantes :

- Ce droit est constitué pour une durée de 10 ans dès l'inscription du transfert immobilier au registre foncier.
- Il sera accordé en contrepartie du cautionnement solidaire de la Ville pour l'emprunt de CHF 5'500'000.- nécessaire aux travaux de rénovation du bâtiment déjà édifié sur le droit distinct et permanent de superficie 20900
- Il sera annoté au registre foncier pour toute cette période.
- Il sera renouvelable d'entente entre les parties.
- Il est cessible en toute ou partie.
- Il s'exercera aux conditions suivantes :
 - Cessation de paiement du superficiante.
 - Non respect des conditions d'amortissement de la dette de CHF 5'500'000.- à savoir 3.33% par année comptée à partir de la consolidation du crédit.
 - Exercice pour le montant correspondant au solde de la dette cautionnée.

20. Décompte cédante-cessionnaire

Un décompte cédante-cessionnaire sera établi dans les meilleurs délais par et aux frais de la cédante valeur entrée en jouissance.

Ce décompte sera établi au plus tard trois mois après l'entrée en jouissance et dès acceptation, le solde sera réglé dans les 10 jours par la partie débitrice.

21. Loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL)

Au regard de l'article 2 aliéna 2 de la loi concernant l'aliénation d'appartements loués, la cédante atteste que le bâtiment numéro d'assurance 363 ne comprend aucun logement d'habitation. La présente cession n'est dès lors pas soumise à autorisation de la Division logement du Service des communes et du logement

22. For juridique

Pour tout ce qui concerne l'exécution, l'inexécution et l'interprétation des présentes, les comparants font élection de for exclusif au Tribunal civil compétent du lieu de situation de la parcelle de base.

23. Application des dispositions sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Les comparants attestent que la parcelle droit de superficie susdésignée ne comprend pas de logement, sert à des entreprises pour l'exercice d'activités économiques et que la superficie de réserve destinée à l'extension des entreprises ne dépasse pas un tiers de la surface totale.

Dès lors, la présent cession n'est pas soumise à autorisation, conformément à l'article 2 alinéa 2, lettre a) de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

24. Frais - droit de mutation

Sans déroger à la solidarité légale des parties, 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, sont à la charge de la superficiaire.

Fondation Béjart Ballet Lausanne requiert l'exonération des droits de mutation en vertu de l'article 3 de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD).

Dans l'hypothèse où l'exonération requise ne serait pas accordée, la superficiaire s'engage d'ores et déjà à verser au notaire instrumentateur, à première requête de ce dernier, le montant nécessaire concernant lesdits droits de mutation.

Réquisition pour le Registre foncier :

- Transfert immobilier.
- Droit d'emption en faveur de Commune de Lausanne échéant le

DONT ACTE,

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

A LAUSANNE, ledeux mille dix-sept.

12. Aspects financiers

Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

Incidences sur le budget de fonctionnement

	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)					
(en milliers de CHF)					
Charges de personnel					0.0
Charges d'exploitation					0.0
Charges d'intérêts					0.0
Amortissement					0.0
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Diminution de charges					0.0
Diminution de revenus	305.0	305.0	305.0	305.0	1'220.0
Total net	305.0	305.0	305.0	305.0	1'220.0

La redevance du droit de superficie passera de CHF 605'490.- à CHF 300'000.-.

Les projections financières dès 2022 ne pourront être établies qu'en fonction de la future stratégie de développement du site qui n'est pas encore établie.

13. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/44 de la Municipalité, du 14 septembre 2017 ;

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 grever la parcelle n° 2'201 de la Commune de Lausanne de quatre droits distincts et permanents de superficie en faveur de la Fondation de Beaulieu en lieu et place des deux droits de superficie n°s 2'204 et 2'574 existant, aux conditions décrites dans le présent préavis, soit :
 - un DDP n° 2'204 affectant une surface de 25'129 m² supportant le palais de Beaulieu ;
 - un DDP n° 20'899 affectant une surface de 7'544 m² supportant les Halles Sud ;
 - un DDP n° 20'900 affectant une surface de 2'230 m² supportant le bâtiment loué actuellement à la Fondation Béjart Ballet Lausanne ;
 - un DDP n° 2'574 affectant une surface de 4'668 m² supportant l'actuel parking souterrain immatriculé au Registre foncier sous feuillet n° 2'574.
2. d'autoriser la Municipalité à réduire, voir à surseoir au paiement des redevances prévues pour les DDP n°s 2'204 et 20'899 jusqu'au 31 décembre 2021 pour tenir compte, cas échéant, de la situation économique de la Fondation de Beaulieu ;
3. d'autoriser la Municipalité à accepter le retour anticipé gratuit des Halles Nord, du bâtiment H8 et des jardins aux conditions décrites dans le présent préavis ;
4. d'autoriser la cession par la Fondation de Beaulieu à la Fondation Béjart Ballet Lausanne du droit de superficie n° 20'900 constitué sur une surface de 2'068 m² pour le bâtiment n° ECA 16'775 a et b du chemin du Presbytère 12 aux conditions décrites dans le présent préavis ;
5. d'autoriser la Municipalité à octroyer à la Fondation Béjart Ballet Lausanne, un cautionnement solidaire de CHF 5'500'000.- dont le montant sera amorti sur 33 ans en contrepartie de l'octroi d'un droit d'emption qualifié grevant le droit de superficie n° 20'900 comme décrit dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexes : - plan de mutation I
- plan de mutation II