

**Vente de 4.350 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 15.410  
située à Vers-chez-les-Blanc**

*Préavis N° 167*

Lausanne, le 31 août 2000

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Municipalité propose à votre Conseil de vendre à M. et Mme Eric et Monique Baudat 4.350 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 15.410, au chemin de Praz Simon, à Vers-chez-les-Blanc, dans le cadre du rachat, par les acquéreurs, de la ferme sise au numéro trois du chemin de Praz Simon, propriété de M. Jean Bezmann, qui fait l'objet d'un droit de superficie.

**2. Historique de l'affaire**

Lors de sa séance du 7 septembre 1976<sup>1</sup>, le Conseil communal a accordé à M. Jean Bezmann un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de septante ans grevant une surface de 2.000 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 15.410; l'acte a été signé le 3 novembre 1976. L'octroi de ce droit était lié à l'acquisition, par M. Bezmann, d'une ferme en mauvais état, à rénover.

Au cours des années, M. Bezmann a restauré et aménagé le bâtiment, pour lui donner belle allure.

Dès 1993, M. Bezmann a souhaité vendre la maison, en raison d'une nouvelle orientation de son champ d'activités vers l'extérieur et aussi parce que l'habitation, conçue en son temps pour une famille, était devenue trop grande pour deux personnes.

Durant des années, les recherches de M. Bezmann sont demeurées infructueuses. Cet insuccès est à mettre principalement sur le compte de l'existence du droit de superficie, certains acheteurs potentiels hésitant à investir un montant relativement important dans un bâtiment construit sur un terrain dont ils n'auraient jamais la propriété ou pour une durée restante d'une cinquantaine d'années; de surcroît, on a affaire en l'occurrence à un droit de superficie dont les conditions de retour sont draconiennes et qui ne manquent pas de décourager certains, alors même que la Direction des finances s'est toujours déclarée prête à rediscuter le contrat.

---

<sup>1</sup> BCC 1976, p. 980 à 989

Finalement, M. et Mme Baudat, très intéressés par la ferme, ont souhaité l'acquérir afin d'y transférer leur résidence permanente et d'utiliser les grands volumes non encore aménagés à des fins culturelles sans but lucratif. Or, les acheteurs potentiels ont prévu d'investir d'importants montants afin de procéder aux améliorations et aux aménagements nécessaires. Cet élément ajouté à la situation même de cette ferme de 3.500 mètres cubes plaide, aux yeux de M. et Mme Baudat, pour une acquisition du terrain et non pour le maintien d'un droit de superficie.

Cette façon de voir a été admise par la Municipalité qui estime qu'elle peut se défaire d'un terrain dont l'importance stratégique est inexistante et dont l'affectation est en zone de villas. Toutefois, en raison de la réglementation liée au plan d'extension n° 599, la surface qu'il y a lieu de céder est très supérieure à celle du droit de superficie.

### **3. Situation du bien-fonds à vendre**

Le droit de superficie actuel, d'une assiette de 2.000 m<sup>2</sup>, se situe à l'angle sud-ouest de la parcelle n° 15.410. Cette dernière, d'une surface de 74.406 m<sup>2</sup>, est colloquée par le plan d'extension n° 599, du 28 novembre 1980 en :

17.346 m<sup>2</sup> de zone villas A  
57.060 m<sup>2</sup> de zone agricole.

Le règlement du plan d'extension impose le maintien du bâtiment dans sa volumétrie et dispose que la surface bâtie ne peut excéder le sixième de la surface du bien-fonds. A contrario, la surface du bien-fonds doit être six fois supérieure à celle du bâtiment existant. En d'autres termes, le droit de superficie, de 2.000 mètres carrés, ne constituant pas une parcelle et la surface bâtie de la ferme étant de 680 m<sup>2</sup>, une acquisition du terrain devrait porter sur une surface minimum de 4.080 mètres carrés.

En ce qui concerne le terrain en cause, il est plat dans sa partie ouest, où est située la ferme, puis il descend en forte pente (35 %) vers l'est. On y accède par le chemin de Praz Simon.

### **4. Les problèmes liés au droit de superficie**

L'acte constitutif du droit distinct et permanent de superficie comprend une clause propre à refroidir certains superficiaires amateurs. En effet, l'article 10 dispose qu'à l'extinction du droit à l'échéance, si ce dernier n'est pas prolongé, la construction, ses parties intégrantes et les impenses d'amélioration faites par le superficiaire deviendront propriété de la commune de Lausanne sans paiement d'aucun prix, la Commune se réservant le droit d'exiger que la construction soit démolie par les soins et aux frais du superficiaire, si la résiliation est signifiée par celui-ci.

En outre, la durée est réduite à 46 ans ce qui est insuffisant au regard d'investissements importants qui seraient consentis par le superficiaire.

Par contre, la redevance, calculée à l'époque sur la base d'un prix de terrain de fr. 45.- le mètre carré et se montant aujourd'hui à fr. 8.130.- par an après indexation, reste avantageuse, car correspondant à un prix de fr. 81.- le mètre carré.

Enfin, et bien que la Direction des finances, répétons-le, se soit toujours montrée ouverte aux discussions au sujet d'une modification d'une ou de plusieurs dispositions de l'acte, le fait, pour le superficiaire potentiel, de n'être finalement qu'un loueur de terrain tout en étant propriétaire d'un bel objet le retient fortement.

## 5. La proposition d'achat et le prix du terrain

M. et Mme Baudat souhaitent donc acquérir la surface nécessaire réglementaire et ont fait à la Municipalité une proposition d'achat portant sur une surface de 4.350 m<sup>2</sup> environ allant ainsi jusqu'à la limite de zone à l'est, en prolongeant dans l'axe la limite nord du droit de superficie. Cette surface fait abstraction du hors ligne de 540 m<sup>2</sup> environ du chemin de Praz Simon, qui serait laissé en jouissance gratuite aux acquéreurs contre entretien.

Quant au prix du terrain, il a été déterminé comme il suit :

environ 1.760 m <sup>2</sup> de terrain plat à	fr. 200.- le m <sup>2</sup> , soit	fr. 352'000.-
environ 590 m <sup>2</sup> de terrain en pente à	fr. 50.- le m <sup>2</sup> , soit	<u>fr. 129'000.-</u>
		fr. 481'000.-
		montant arrondi à fr. 480'000.-.

Le prix se fonde, pour la partie plate, sur les prix pratiqués dans la région pour des zones similaires. Quant au prix appliqué à la pente, il tient compte des difficultés pratiques et des coûts élevés qui résulteraient d'une implantation de villas à cet emplacement. En réalité, avec une pente de 35 %, le terrain devient difficilement constructible.

Ainsi, l'ensemble du terrain serait vendu à un prix moyen de fr. 110.- le mètre carré pour un bien-fonds dont les acheteurs ne peuvent tirer aucune rentabilité puisqu'il est déjà construit et qui épuise quasiment toutes les possibilités réglementaires de construire (il resterait en fait environ 45 m<sup>2</sup> au sol).

## 6. Pourquoi vendre le terrain ?

Manifestement, dans ce cas, le droit de superficie n'est pas judicieux; en effet, l'importance de l'investissement pour l'achat et pour les améliorations du bâtiment rend toute rentabilité dudit investissement impossible. Ce serait vrai pour une villa. Ça l'est plus encore pour une grande ferme de 3.500 m<sup>3</sup>, et on comprend que celui qui se risque souhaite poser les deux pieds sur son sol bien à lui. De plus, le droit de superficie, vu ses conditions, empêche quasiment toute cession.

En outre, nous sommes en zone de villas A et l'importance, pour la Commune, de conserver ce terrain n'est pas évidente. A cela s'ajoute le fait que les arguments des acheteurs, selon lesquels la maison mérite un certain cadre vu son importance et sa qualité, ne sont pas sans pertinence.

La Municipalité estime donc qu'elle est dans un cas où une vente ne léserait pas les intérêts de la Commune, au contraire, puisqu'elle permettrait de fixer sur notre territoire un contribuable déterminé à redynamiser une ferme vaudoise et à aménager une parcelle avec soin. En outre, une vente permettrait de sortir d'une situation difficile qui pourrait amener la Commune à devoir reprendre le droit de superficie sans beaucoup d'espoir de le céder.

## 7. Conclusion

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante:

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 167 de la Municipalité, du 31 août 2000;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis;

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

*décide :*

de vendre 4.350 m<sup>2</sup> environ de la parcelle n° 15.410 sise à Vers-chez-les-Blanc à M. et Mme Eric et Monique Baudat, pour le prix de fr. 480'000.-.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche