Annexe 4. Projet d'acte des DDP 677, 686 et 713, du 2 juillet 2026

Prolongation et modification de droits distincts et permanents (DDP) de superficie

Commune de Lausanne – Biens-fonds 349, 368 et 397 – DDP 677, 686 et 713 – Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL)

Structure du contrat

Chapitre I Exposé préalable

Chapitre II Prolongation des droits de superficie

Chapitre III Modifications des conditions des droits de superficie

A. Droits de superficie

B. Responsabilité de la superficiaire

C. Obligations de la superficiaire

D. Droit de contrôle de la superficiante

E. Cessibilité et transmissibilité des droits

F. Retour des constructions

G. Divers

Clauses principales

Prolongation des DDP	Les droits distincts et permanents de superficie seront prolongés pour une durée de 90 ans après la date d'échéance actuelle des DDP.
Redevance	Les rentes des droits de superficie s'élèveront à 5% de la valeur des terrains. Les redevances seront indexées à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur intrinsèque des constructions fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord, sous déduction de 30% à titre de pénalité.
Retour à l'échéance	**Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière. 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 la

	superficiante (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Obligations de la superficiaire	Contrôle des loyers. Un contrôle des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), et sur la base de l'acte constitutif de DDP. Les loyers seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROITS DE SUPERFICIE

Par-devant [●], notaire à Lausanne,

se présentent

D'une part :

La **Commune de Lausanne**, ici valablement représentée par Rolf Eberhard, délégué à la Commission immobilière, lequel :

- agit en vertu d'une procuration à lui conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du **[●]**, qui demeure ci-annexée, et
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du **[●]**, qui demeure ci-annexée,

ci-après nommée « la superficiante »,

laquelle certifie au surplus que la Préfecture du district de Lausanne a été informée des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes.

D'autre part :

La **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL)**, dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.838,

ici valablement représentée par **[●]**, domicilié à **[●]**, et **[●]**, domicilié à **[●]**,

qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : ———————————

I. EXPOSE PREALABLE

Par acte notarié du 10 juin 1921, la Commune de Lausanne a octroyé à la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de soixante ans, grevant un terrain compris entre l'avenue de Morges, l'avenue Recordon et le chemin des Retraites, afin de faciliter la construction d'habitations à prix modérés. ———————————

La SCHL a construit sur ce bien-fonds trois immeubles locatifs et des maisons familiales subventionnées par la Confédération et la Commune de Lausanne. ————

Plus tard, le droit susmentionné a été fractionné en plusieurs droits ensuite de la vente, par la SCHL, de la plupart des bâtiments. ———————————

À ce jour, trois DDP supportant chacun un immeuble locatif et 33 DDP supportant chacun une maison familiale ont ainsi été constitués au registre foncier. ————————

Les trois immeubles locatifs ont été rénovés en 2019, avec des rénovations intérieures et l'assainissement énergétique de l'enveloppe.

Ces droits de superficie ont été renouvelés en 1981 pour une durée de 50 ans et arrivent à échéance le 30 juin 2031. La Commune de Lausanne a accepté de les prolonger et de les modifier, pour une nouvelle durée de nonante ans. ———————————

1. Les droits de superficie objets des présentes supportent trois immeubles locatifs et grèvent les terrains désignés comme suit au registre foncier, propriétés de la superficiante : ———————————

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	349, 368 et 397
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	
Surface	m², numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s) :	
No plan :	
Désignation de la situation	
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	

Estimation fiscale
Propriété
Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne,
Mention
Aucun(e)
Servitudes

Charge foncière
Aucun(e)
Annotation
Selon le registre foncier
Droit de gage immobilier
Aucun(e)

2. La superficiaire est propriétaire des droits de superficie immatriculés en droit distinct et permanent désigné comme suit au registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	677, 686 et 713	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID		
DDP		(D) DDP Superficie, jusqu'au à charge de B-F Lausanne 5586/
Surface	m², numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s) :		
No plan :		
Part de surface grevée		
Désignation de la situation		
Couverture du sol		

Bâtiments/Constructions
Observations MO
Observations RF
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale
Propriété
Propriété individuelle

Mention
Aucun(e)
Servitude
Aucun(e)
Charge foncière
Aucun(e)
Annotation
(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Selon le registre foncier
Droit de gage immobilier
Selon le registre foncier

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent.

4. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

5. Les droits de superficie, objets des feuillets 677, 686 et 713 de Lausanne sus-désignés, ont été constitués par actes inscrits au registre foncier le 2 novembre 1981 sous numéro ID.007-2000/002505, ID.007-2000/002506 et ID.007-2000/002507 et viendront à échéance le 30 juin 2031.

6. La superficiaire souhaite la prolongation de ses droits de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à accepter, à condition que les clauses et conditions des présents droits de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que les redevances annuelles soient portées à CHF 20'760.- (vingt mille sept cent soixante francs), CHF 21'000.- (vingt et un mille francs) et CHF 20'880.- (vingt mille huit cent huitante francs), respectivement, soit 519 m², 525 m² et 522 m² de surface de plancher (SP) selon la norme SIA 416, à CHF 800.-/m² SP, au taux de 5%.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. PROLONGATION DES DROITS DE SUPERFICIE

Les droits de superficie, objets des feuillets 677, 686 et 713 de Lausanne sus-désignés et inscrits au registre foncier sous numéro ID.007-2000/002505, ID.007-2000/002506 et ID.007-2000/002507, sont prolongés de nonante ans, à partir du 1er juillet 2031. Ils s'éteindront donc de plein droit le 30 juin 2121.

III. MODIFICATIONS DES CONDITIONS DES DROITS DE SUPERFICIE

Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant les droits de superficie 677, 686 et 713 de Lausanne inscrits au registre foncier sous numéro ID.007-2000/002505, ID.007-2000/002506 et ID.007-2000/002507, et les remplacer par les suivantes :

A. Droits de superficie

Article 1 – Objet et assiette des droits de superficie

Afin que les constructions mentionnées dans l'exposé préalable ne fassent pas partie intégrante des parcelles 349, 368 et 397 de Lausanne sus-désignées, il est inscrit en faveur de la superficiaire au registre foncier trois servitudes de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

L'assiette de chacune des servitudes correspond à la totalité de chacun des biens-fonds 349, 368 et 397.

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant les parcelles grevées par les droits distincts et permanents de superficie. — De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef des parcelles 349, 368 et 397 de Lausanne.

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette des droits de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, les parcelles de base restent grevées ou favorisées des servitudes actives ou passives inscrites au registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant les parcelles grevées.

Article 2 – Durée

Comme mentionné au chapitre 2, les droits de superficie existants sont prolongés d'une durée de nonante ans. Les droits de superficie objets des feuillets 677, 686 et 713 de Lausanne sus-désignés et inscrits au registre foncier sous numéro ID.007-2000/002505, ID.007-2000/002506 et ID.007-2000/002507 viendront donc à échéance le 30 juin 2121, date à laquelle ils s'éteindront de plein droit.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, les droits de superficie s'éteindront de plein droit le 30 juin 2121, la superficiaire

s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation des droits de superficie au registre foncier.

En cas de prolongation des droits de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne les montants des rentes foncières.

La prolongation des droits de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au registre foncier.

Article 3 - Immatriculation au registre foncier

Les servitudes de superficie ont d'ores et déjà été immatriculées au registre foncier à titre de droits distincts et permanents sous le numéro de feuillet 677, 686 et 713 de Lausanne.

Article 4 - Constructions autorisées

Les constructions autorisées sont les immeubles locatifs construits sur les parcelles 677, 686 et 713, à l'exclusion de toute autre construction.

Les immeubles locatifs ne pourront être affectés à d'autres usages que l'habitation.

La surface de plancher (SP) prise en compte pour le calcul de la rente et de la valeur de référence est définie conformément à la norme SIA 416. Elle concerne uniquement les niveaux habitables, soit le rez-de-chaussée, le 1er étage et le 2ème étage, à l'exclusion du sous-sol et des combles. Conformément aux données du registre foncier, les immeubles locatifs présentent une emprise au sol de 175 m², 173 m² et 174 m², respectivement. Sur cette base, les surfaces de plancher des immeubles d'habitation sur trois niveaux sont de 525 m² SP, 519 m² SP et 522 m² SP, respectivement.

La construction de tout ouvrage autre que les immeubles locatifs sur les parcelles grevées devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité de la Commune de Lausanne, autorisation qui ne pourra être autorisée qu'à bien-plaire.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au registre foncier.

Article 5 - Redevance de superficie

Valeur des terrains

Les valeurs des terrains correspondent à la valeur vénale de chaque terrain au moment de la présente prolongation et modification des droits de superficie. Elles tiennent compte des constructions spécifiques qui y sont édifiées. Elles ont été fixées à CHF 415'200.- (quatre cent quinze mille deux cents francs), CHF 420'000.- (quatre cent vingt mille francs) et CHF 417'600.- (quatre cent dix-sept mille six cents francs), respectivement. Ces valeurs sont issues des surfaces de plancher (SP) selon la norme SIA 416 de 519 m², 525 m² et 522 m², à CHF 800.-/m² SP (huit cents francs par mètre carré).

Si, au cours de la durée des droits de superficie, il y a extension du ou des bâtiment/s, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol,

l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Taux des redevances de superficie

Les redevances annuelles de superficie sont calculées à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur des terrains.

Redevances de superficie

Les montants annuels des redevances de superficie périodique sont fixés à 5% de la valeur foncière des terrains de CHF 415'200.- (quatre cent quinze mille deux cents francs), CHF 420'000.- (quatre cent vingt mille francs) et CHF 417'600.- (quatre cent dix-sept mille six cents francs), soit CHF 20'760.- (vingt mille sept cent soixante francs) ou CHF 21'000.- (vingt et un mille francs) ou CHF 20'880.- (vingt mille huit cent huitante francs) respectivement.

Exigibilité des rentes

Les nouvelles redevances seront perçues dès le début de la nouvelle période de validité des droit de superficie. Elles seront payables par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Les paiements des redevances de superficie périodique seront garantis par des hypothèques légales, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 62'280.- (soixante-deux mille deux cent huitante francs), CHF 63'000.- (soixante-trois mille francs) et CHF 62'640.- (soixante-deux mille six cent quarante francs), respectivement. En cas d'augmentation des redevances de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation des hypothèques légales.

Ces hypothèques pourront être primées (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation

Les redevances de superficie périodique pourront être ajustées tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité des premières redevances.

Les premières indexations interviendront le 1er juillet 2036.

Article 6 - Entrée en possession

La superficiaire est déjà, de par les droits de superficie actuels, en possession des terrains grevés. La possession des terrains grevés se poursuivra, dès la signature du présent acte.

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 7 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire des terrains grevés ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets des droits de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens des articles 679 et 679a du Code civil suisse.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation des parcelles par la superficiaire, y compris des travaux de rénovation.

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par des éventuels travaux de rénovation ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 8 – Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que les terrains sont libres de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant.

Article 9 - Sites pollués ou contaminés

Début 2021, la Commune de Lausanne a annoncé la découverte d'une pollution aux dioxines et furanes sur son territoire. Suite à cette annonce, des analyses ont été réalisées aux abords des bâtiments de la Cité-Jardin de Prélaz, notamment dans les jardins potagers situés au pied des immeubles locatifs et dans certains jardins des maisons familiales.

Après analyse, une pollution a été découverte avec localement des dépassements des seuils d'investigation pour certains métaux lourds et des dépassements des valeurs d'assainissement pour les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et le Benzo(a)pyrène selon l'ordonnance sur les atteintes portées au sol (OSol).

La Commune de Lausanne a immédiatement communiqué les informations relatives à la pollution à l'ensemble des habitants. Elle a ensuite pris des mesures compensatoires et procédé à l'ensemencement des surfaces de terrain nu afin de réduire le risque d'ingestion de terre, notamment pour les enfants en bas âge. Elle a également proposé la mise à disposition de bacs de jardinage surélevés pour les superficiaires qui le souhaitaient.

En plus des mesures compensatoires proposées, la Ville de Lausanne mène une réflexion générale sur l'assainissement des sols pollués à Lausanne, essentiellement par les dioxines, et sur les possibilités de réaliser des assainissements selon l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites).

Sous réserve de la pollution décrite ci-dessus et de l'application de l'OSites dans sa dernière version du 1er décembre 2025, la parcelle objet du présent acte ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. Toutefois, des investigations complémentaires sont, en l'état, nécessaires en coordination étroite avec le Canton, autorité d'exécution des ordonnances précitées, pour déterminer plus précisément le besoin d'assainir de ces jardins et potagers en application notamment des dernières versions de la loi sur la protection de l'environnement et de l'OSites.

C. Obligations de la superficiaire

Article 10 - Obligations de la superficiaire

Pendant toute la durée des droits de superficie, la superficiaire s'engage à :

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

b) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et les terrains grevés des droits de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;

c) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;

d) payer ponctuellement les redevances stipulées à l'article 5 ;

e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant les droits de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;

f) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;

g) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant les droits de superficie ;

h) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes aux droits de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;

i) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 ci-après, toute cession totale ou partielle des droits 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 ou des parts sociales de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location des droits de superficie ;

j) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle des droits de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe k) ci-dessous ; ———

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

l) ne pas constituer, sur ses droits de superficie, sous peine de nullité, de droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; ———

m) accepter un contrôle des loyers par la superficiante qui s'exercera dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). — Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville prend le relai du contrôle LPPPL. Le contrôle des loyers des logements à loyers abordables (LLA), exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur un loyer initial de CHF 211.-/m² SUP par an selon la décision cantonale du 6 novembre 2020. L'évolution des loyers respectera le droit du bail ou sur toute législation appelée à le remplacer. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif des immeubles à la signature du présent acte et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. ———

n) les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation ; ———

o) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, en particulier pour l'électricité. ———

Article 11 – Modifications

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

- Modification importante du but ou du contenu des droits de superficie ;
- Modification majeure du projet nécessitant une mise à l'enquête ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 12 Visite des lieux

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. Un délai d'annonce de 30 jours est fixé.

Article 13 - Consultation des documents de la superficiaire

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

E. Cessibilité et transmissibilité des droits

Article 14 - Cession et transfert économique des droits

Les droits de superficie sont cessibles et transmissibles ; ils peuvent 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 superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ;

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes ;

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 22 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert des droits de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

Dans tous les cas, en cas de cession des droits de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.

F. Retour des constructions

Article 15 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public – Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 16 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article 10, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, se départir des contrats de servitude et exiger la radiation des droits distincts et permanents de superficie au registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle correspondra à la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord, sous déduction de 30% à titre de pénalité.

Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant les droits de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 14 ci-devant.

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur des droits 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 22 ci-après.

Article 17 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, les droits de superficie ne sont pas prolongés ou renouvelés, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les parcelles grevées, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation des servitudes au registre foncier.

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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. 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.

La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

G. Divers

Article 18 – Servitudes à constituer

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Article 19 – Droit de préemption

Le droit de préemption légal de la superficiaire, prévu à l'article 682 alinéa 2 du code civil, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Article 20 – Publicité

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

Article 21 - Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge de la superficiaire.

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la 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. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 5 (redevance), 10 lettre m) (contrôle des loyers), 10 lettre o) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 16 et 17 (conditions de retour des constructions), ainsi que 19 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), feront l'objet d'annotations au registre foncier.

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives aux droits de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 25 - Autres dispositions

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

Article 26 – Frais et droits de mutation

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

Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation.

<u>Réquisitions pour le registre foncier</u>

1. Prolongation des droits de superficie 677, 686 et 713 de Lausanne, ID.007-2000/002505, ID.007-2000/002506 et ID.007-2000/002507.
2. Nouvelles conditions des droits de superficie 677, 686 et 713 de Lausanne, ID.007-2000/002505, ID.007-2000/002506 et ID.007-2000/002507.
3. Annotations :
   - suppression du droit de préemption de la superficiaire ;
   - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 5 (redevance), 10 lettre m) (contrôle des loyers), 10 lettre o) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), ainsi que 16 et 17 (conditions de retour des constructions).
4. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse.

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, ———————————————————————————

à Lausanne, le... ———————————————————————————