

Droits distincts et permanents de superficie

2.4 Parcelle 14022 – DDP 14040 – FIM MANAGEMENT SA

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modification de l'assiette du droit de superficie
Chapitre IV	Modification des conditions du droit de superficie
Chapitre V	Divers
Chapitre VI	Réquisition pour le registre foncier

Clauses principales

Réunification parcellaires	Les parcelles 14039, 14022 et 14031 (parcelle de base), seront réunies sous numéro 14022.
Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 28 ans après la date d'échéance actuelle du DDP, soit jusqu'au 4 décembre 2066.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain, fixée à CHF 410'560.-, soit CHF 320.- / m ² de terrain La rente annuelle s'élève ainsi à CHF 20'528.-. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Réduction de la rente Encouragement à l'assainissement énergétique	Afin de tenir compte de l'investissement de la superficiaire pour les travaux d'assainissements énergétiques du bâtiment ECA n° 15889, la rente annuelle du droit de superficie est réduite à CHF 16'679.- pendant 10 ans dès la fin des travaux d'assainissements énergétiques.
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 des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Aucune indemnité n'est prévue pour le retour des constructions à l'échéance du DDP.

***, Notaire

Projet du 4 février 2025

MODIFICATION DE SERVITUDE DE SUPERFICIE

DEVANT ***, NOTAIRE à ***, _____

comparaissent : _____

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 (*annexe 1*), 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 également ci-annexée (*annexe 2*), _____

ci-après : « la superficiante » _____

D'autre part : _____

FIM MANAGEMENT SA, société anonyme ayant son siège à Genève, IDE CHE-104.180.083, ici représentée par [...] lequel engage la société par sa signature individuelle,

ci-après : « la superficiaire » _____

I. EXPOSE PREALABLE _____

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : _____

a) La superficiante est propriétaire de la parcelle 14'022 de Lausanne, dont la désignation est la suivante ensuite de la réunion des parcelles 14'039, 14'022 et 14031: —

État descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	14'022
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH344583750006
Surface	3'069 m ² , numérique
Mutation	07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95 Réunion de biens-fonds
Autre(s) plan(s):	
No plan:	162
Désignation de la situation	Chemin Praz-Lau 3
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'320 m ² Accès, place privée, 1'450 m ² Jardin, 299 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, N° d'assurance: 15'898, 529 m ² Bâtiment industriel, N° d'assurance: 15889, 791 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	<i>En révision</i>

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne, Service du
cadastre, Rue du Port-Franc 18 - case postale 5354,
1001 Lausanne

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

05.12.1978 007-398099	(C) DDP Superficie, jusqu'au 05.12.2038 ID.007-2001/0043960 en faveur de DDP Lausanne 5586/14'040
05.12.1978 007-398100	(C) DDP Superficie, jusqu'au 04.12.2066 ID.007-2001/004388 en faveur de DDP Lausanne 5586/14042

25.04.1980 007-405827 (CD) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/004386

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

05.12.1978 007-398100 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/004389

05.12.1978 007-398099 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/004391

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

b) La superficière est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent dont la désignation est la suivante : _____

État descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	14'040	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH898376564532	
DDP	05.12.1978 007-398099 (D) DDP Superficie, jusqu'au 05.12.2038 ID.007- 2001/004390 à charge de B-F Lausanne 5586/14'022	
Surface	1'231 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	162	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Chemin Praz-Lau 3	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, N° d'assurance: 15889, 791 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	1'675'000.00	2011 (04.04.2012)

Propriété

Propriété individuelle

FIM MANAGEMENT SA, Genève (IDE: CHE-104.180.083), Rue de Richemont 19, 1202 Genève

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

25.04.1980 007-405827 (CD) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/004386

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

05.12.1978 007-398099 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/004391

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier ***

* * * * *

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

d) 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. _____

e) Le droit de superficie objet du feuillet 14'040 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 5 décembre 1978 sous numéro ID.007-2001/004390 et viendra à échéance le 5 décembre 2038. _____

f) La superficiataire souhaite la prolongation de son droit de superficie. La Commune de Lausanne est disposée à donner suite à ce désir, à condition que : _____

- l'assiette de la servitude de droit de superficie soit actualisée afin qu'elle comprenne entièrement les places de parc extérieures précédemment partagées entre les anciennes parcelles 14'031 et 14'039 ; _____
- l'assiette de la servitude de droit de superficie s'exerce dorénavant sur la nouvelle surface de la parcelle 14'022, issue de la réunion des parcelles 14'022, 14'039 et 14031, à l'instar du droit distinct et permanent 14042 adjacent ; _____

- les clauses et conditions du droit de superficie objet du présent acte soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que la redevance annuelle soit portée à CHF 20'528.- (vingt-huit mille cinq cent vingt-huit francs suisses), dès la fin des travaux d'assainissement mentionnés ci-après ;
- la prolongation et les modifications de la servitude de droit de superficie soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne, et ;
- la superficiariaire s'engage à procéder aux travaux d'assainissement énergétique du bâtiment numéro assurance incendie 15'889.

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 14'040 de Lausanne et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/004390, est prolongé de vingt-huit ans, à partir du 6 décembre 2038. Il s'éteindra donc de plein droit le 4 décembre 2066.

III. MODIFICATION DE L'ASSIETTE DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 1.

Modification d'assiette

Les comparantes déclarent augmenter de 52 mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID.007-2001/004390, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface teintée en rouge sur le plan établi le *** par ***, lequel demeure ci-annexé après avoir été signé des parties et du notaire soussigné (*annexe 3*). Un exemplaire original dudit plan sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte.

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2001/004390 s'exercera désormais sur une surface totale de 1'283 mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier :

État descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	14'040
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH898376564532
DDP	05.12.1978 007-398099 (D) DDP Superficie, jusqu'au 04.12.2066 ID.007-2001/004390 à charge de B-F Lausanne 5586/14'022
Surface	1'283 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	162
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin Praz-Lau 3
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, N° d'assurance: 15889, 791 m ²

Observations MO
Observations RF
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale *En révision*

Propriété

Propriété individuelle
FIM MANAGEMENT SA, Genève (IDE: CHE-
104.180.083), Rue de Richemont 19, 1202 Genève

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

25.04.1980 007-405827 (CD) Passage à pied, pour tous véhicules et
canalisations ID.007-2001/004386

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

05.12.1978 007-398099 Conditions spéciales quant à l'indemnité de
retour du droit de superficie ID.007-
2001/004391

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier ***

Article 2.

Report des droits et charges

Les servitudes et droit de gage immobilier intéressant le feuillet 14'040 de
Lausanne sont reportés sans changement sur le DDP 14'040 dans sa nouvelle surface. —

L'extension de l'assiette du droit distinct et permanent désigné ci-dessus ne
créant aucune aggravation de la charge pour les propriétaires des fonds grevés par la
servitude ID.007-2001/004386, leur consentement n'est pas nécessaire. —

Le consentement du créancier hypothécaire n'est pas nécessaire, ses droits
n'étant pas amoindris du fait de l'accroissement de la surface du feuillet 14'040 de
Lausanne. —

Article 3.

Entrée en possession

L'entrée en possession de la nouvelle surface grevée par le droit de superficie
objet du présent acte, a lieu immédiatement. —

IV. MODIFICATION DES CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

Les comparantes déclarent abroger et remplacer les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/004390 par les suivantes :

Article 4.

Objet et assiette du droit de superficie

Afin que le bâtiment numéro assurance incendie 15'889 mentionné dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 14'022 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficiaire au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

La servitude s'exercera sur surface de 1'283 mètres carrés entourée d'un traitillé rouge sur le plan de servitude signée de la comparante et du notaire soussigné et ci-annexé (*annexe 3*).

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 la surface grevée par le droit distinct et permanent 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 de la parcelle 14'022 de Lausanne.

Il est rappelé enfin que l'assiette du droit 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. En outre, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée.

Article 5.

Durée - Prolongation

Le droit de superficie objet du feuillet 14'040 de Lausanne et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/004390 viendra à échéance le 4 décembre 2066. Il s'éteindra donc de plein droit le 4 décembre 2066.

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, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 4 décembre 2066, la 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, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier. —

Article 6.

Immatriculation au Registre foncier

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 14'040 de Lausanne. —

Article 7.

Constructions autorisées

Le bâtiment numéro d'assurance incendie 15'889 objet du présent droit de superficie comprend des surfaces artisanales d'activités et des dépôts. Son emprise au sol est de 791 m². —

Le superficiaire s'engage à procéder à des travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe, notamment en procédant à l'isolation de la toiture, au remplacement des panneaux de façade, à l'isolation périphérique des pieds de façade et à l'isolation intérieure de la paroi mitoyenne, soit la cloison entre la partie Est et la partie Ouest du bâtiment. —

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra 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 travaux de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte, cas de force majeure réservés. —

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaire, la superficiaire pourrait demander le retour anticipé, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. L'indemnité sera calculée conformément aux principes prévus par l'article 17.2 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. —

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

Article 8.

Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiante tous les travaux de constructions et les impenses d'amélioration, pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux. _____

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

Article 9.

Redevance de superficie

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 410'560.- (quatre cent dix mille cinq cent soixante francs), soit 1'283 mètres carrés de surface de terrain à CHF 320.-/m2 (trois cent vingt francs le mètre carré). _____

Si au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du bâtiment, notamment en raison d'une modification du potentiel constructible, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence. _____

Taux de la redevance de superficie

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 5% appliqué à la valeur du terrain. _____

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 410'560.- (quatre cent dix mille cinq cent soixante francs), soit CHF 20'528.- (vingt mille cinq cent vingt-huit francs). _____

Exigibilité de la rente

La *nouvelle* redevance sera perçue dès la fin des travaux d'assainissement énergétique décrits à l'article 4. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les premiers janviers et premiers juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. —

La redevance actuelle de CHF 8'563.- par année, reste valable jusqu'à ce que la nouvelle rente soit exigible. _____

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance de superficie périodique sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 61'584.- (soixante-et-un mille cinq cent huitante-quatre francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. _____

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de 80% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà. _____

Indexation

La redevance de superficie périodique pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse ou de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. _____

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui de la date d'exigibilité de la première redevance. _____

Réduction de la rente, encouragement à l'assainissement énergétique

Eu égard à l'importance des travaux d'assainissements énergétique prévus et ceci en conformité avec le plan climat, la superficiante consent à un abaissement de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la nouvelle rente, et ceci pour un montant annuel de CHF 3'849.- (trois mille huit cent quarante-neuf francs, soit une rente de CHF 16'679.- (seize mille six cent septante-neuf francs). _____

Par ailleurs, la rente réduite sera également indexée selon l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice appelé à lui succéder après 5 ans, en ligne avec l'indexation de la redevance de superficie. _____

Article 10.

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 du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. _____

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 de la parcelle 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 les travaux de rénovation envisagés ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante. _____

_____ **Article 11.** _____

_____ **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 la surface du droit de superficie est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve des droit de superficie existant. _____

_____ **Article 12.** _____

_____ **Sites pollués ou contaminés** _____

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble grevé et que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement 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. _____

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. _____

La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. _____

_____ **Article 13.** _____

_____ **Obligations de la superficiaire** _____

Pendant toute la durée du droit 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) dès la rénovation et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 7 du présent acte ; _____

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art le bâtiment numéro assurance incendie 15'889, 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 la mise à disposition des surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 9 ; _____

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, à charge pour le superficiaire d'obtenir le consentement des créanciers hypothécaires à cette reprise ; _____

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

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 ; _____

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____

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

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 16 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 fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____

l) 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 du droit de superficie ;

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

n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; _____

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; _____

p) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront

reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; _____

q) 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 14.** _____

_____ **Modifications** _____

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

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

_____ **Article 15.** _____

_____ **Droit de contrôle de la superficiante** _____

15.1 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. _____

15.2 Consultation des documents de la superficiante _____

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

_____ **Article 16.** _____

_____ **Cessibilité et transmissibilité 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 superficiante à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiante ne soit modifiée. _____

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. _____

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, 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 du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent. _____

Dans tous les cas, en cas de cession du droit 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. _____

Article 17.

Retour des constructions

17.1 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. _____

17.2 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 sous chiffre 13, 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 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 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 ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la

superficiante au sens de l'article 7, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

de 30% à titre de pénalité ; _____

d'une moins-value de vétusté de 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 la superficiaire. _____

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 de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 16 ci-devant. _____

La 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 23 ci-après. _____

17.3 Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée sans paiement d'aucune indemnité, conformément à l'article 779c du Code civil, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. _____

Article 18.

Servitudes à constituer

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation du bâtiment numéro assurance incendie 15'889 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.

Suppression du droit de préemption de la superficiaire

Le droit de préemption légal de la superficiaire, prévus à l'article 682, alinéa 2, 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 relatives à la **durée** du droit de superficie, à la **redevance**, à **l'approvisionnement** en énergies renouvelables régionales, aux **conditions de retour des constructions** ainsi qu'à la **suppression du droit de préemption légal du superficiaire** feront l'objet d'annotations au Registre foncier. —————

————— Article 24. —————

————— Modifications éventuelles de la loi —————

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit 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. —————

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient

V. DIVERS _____

Article 26. _____

Consentement _____

***, *** cédule hypothécaire *** de ***, grevant collectivement les parcelles *** et *** de Lausanne, a consenti à la modification des conditions du droit de superficie objet du présent acte. _____

Dit consentement sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte. _____

Article 27. _____

Plans _____

Les comparantes confirment que le notaire soussigné leur a présenté le nouveau plan de servitude mentionné dans le présent acte, qu'elles en ont pris connaissance et qu'elles l'ont approuvé notamment par leur signature. _____

Article 28. _____

Loi sur les communes _____

La Commune de Lausanne certifie que, conformément à l'article 142 de la Loi sur les Communes, la présente modification de servitude a fait l'objet d'une communication au Préfet. _____

Article 29. _____

Frais et droit de mutation _____

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier, les droits de mutations ainsi que les frais de géomètre, sont à la charge de la superficiare, 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 superficiare a consigné auprès du notaire instrumentant la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Les comparants donnent pouvoir au notaire soussigné d'apporter sur les documents déposés au Registre foncier les rectifications et adjonctions qui seraient éventuellement requises par cet office, en vue de l'inscription du présent acte. _____

VI. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER _____

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2001/004390 ; _____
2. Modification d'assiette du droit de superficie ID.007-2001/004390 ; _____
3. Modification des conditions du droit de superficie ID.007-2001/004390 ; _____
4. Annotations : _____
 - a. suppression du droit de préemption de la superficiare ; _____

b. clauses mentionnées aux articles 5 (durée), 9 (redevance), 11 lettre q) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17.2 et 17.3 (conditions de retour des constructions) ; _____

5. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. —

DONT ACTE fait et passé à Lausanne, ce *** DEUX MILLE VINGT-CINQ ;
après lecture par le notaire et approbation, les comparantes ont signé avec le notaire. —