

**Lausanne, bien-fonds 1744, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la société SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (SILL)**

**Structure du contrat**

|              |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| Chapitre I   | Exposé préalable                            |
| Chapitre II  | Droit distinct et permanent de superficie   |
|              | A. Constitution du droit de superficie      |
|              | B. Responsabilité de la superficière        |
|              | C. Obligations de la superficière           |
|              | D. Droit de contrôle de la superficière     |
|              | E. Cessibilité et transmissibilité du droit |
|              | F. Retour des constructions                 |
| Chapitre III | Divers                                      |

**Clauses principales**

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Durée du droit</b>                   | 90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Valeur des constructions</b>         | Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 8'050'000.-                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Redevance de superficie</b>          | La rente du droit de superficie s'élèvera à 3% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Contrôle des loyers</b>              | Un contrôle des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficière 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. |
| <b>Assainissement énergétique</b>       | Obligation d'assainissement énergétique des bâtiments dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force du permis de construire, mais au plus tard 5 ans après la signature de l'acte constitutif du DDP, cas de force majeure réservés, l'inexécution des travaux dans les délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions.                                                       |
| <b>Maintien des locataires en place</b> | Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Retour anticipé</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| – 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 grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire :

Indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus par la superficiaire 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**

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, 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 la superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

## **CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT 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 superficiaire », \_\_\_\_\_  
laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé 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 **SILL SOCIETE IMMOBILIERE LAUSANNOISE POUR LE LOGEMENT**, dont le  
 siège est à Lausanne, CHE-115.138.978, \_\_\_\_\_  
 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

1. La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre  
 foncier : \_\_\_\_\_

#### **Etat descriptif de l'immeuble**

|                           |                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Commune politique         | 5586 Lausanne                                                                          |
| Tenue du registre foncier | fédérale                                                                               |
| Numéro d'immeuble         | 1744                                                                                   |
| Forme de registre foncier | fédérale                                                                               |
| E-GRID                    | CH 587283457663                                                                        |
| Surface                   | 4'106 m <sup>2</sup> , numérique                                                       |
| Mutation                  | 11.07.2024 007-2024/5273/0 Division de bien-fonds, à P.<br>21141 : 1718 m <sup>2</sup> |

Autre(s) plan(s):

No plan: 1026

Désignation de la situation Avenue Antoine-Henri-Jomini 10/12/14  
 Chemin des Egralets 1/3

Couverture du sol Bâtiment(s), 1'568 m<sup>2</sup>  
 Jardin, 2'538 m<sup>2</sup>

Bâtiments/Constructions Habitation, N° d'assurance:  
 12540, 440 m<sup>2</sup>  
 Garage, N° d'assurance:  
 12615, 245 m<sup>2</sup>  
 Surface totale 358 m<sup>2</sup>  
 (sur plusieurs immeubles)  
 Habitation, N° d'assurance:  
 12748, 697 m<sup>2</sup>  
 Garage, N° d'assurance:  
 13029, 186 m<sup>2</sup>

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

## Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

17.12.2024 007-2024/10130/0 Achat

## Mention

01.07.1954 007-265445

Droit cantonal ancien Dérogation à  
restrictions de droit  
public ID.007-2002/002356

11.07.2024 007-2024/5273/0

Mutation de projet avec abornement  
différé (126 ORF)  
ID.007-2024/002209

## Servitudes

16.06.1894 007-234912

(C) Exploitation : interdiction d'industrie insalubre et de  
café ID.007-2000/005700

en faveur de B-F Lausanne 5586/1674  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1675  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1676  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1683  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1684  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1685  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1686  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1687  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1699  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1700  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1701  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1702  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1703  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1704  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1705  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1731  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1732  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1733  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1734  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1737  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1738  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1739  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1740  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1741  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1742  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1743  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1749  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1750  
en faveur de B-F Lausanne 5586/1751

en faveur de B-F Lausanne 5586/1753  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1754  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1756  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1757  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1759  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1760  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1762  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1763  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1765  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1766  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1768  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1769  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1780  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1788  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1790  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1791  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1792  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1793  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/17627  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/17628  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/17629  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/17812  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/18023  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/18024  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/20085  
 en faveur de B-F Lausanne 5586/21141

16.06.1894 007-234912

(D) Exploitation : interdiction d'industrie insalubre et de café ID.007-2000/005700

à charge de B-F Lausanne 5586/1674  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1675  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1676  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1683  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1684  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1685  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1686  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1687  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1699  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1700  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1701  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1702  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1703  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1704  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1705

à charge de B-F Lausanne 5586/1731  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1732  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1733  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1734  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1737  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1738  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1739  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1740  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1741  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1742  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1743  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1749  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1750  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1751  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1753  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1754  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1756  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1757  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1759  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1760  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1762  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1763  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1765  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1766  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1768  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1769  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1780  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1788  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1790  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1791  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1792  
 à charge de B-F Lausanne 5586/1793  
 à charge de B-F Lausanne 5586/17627  
 à charge de B-F Lausanne 5586/17628  
 à charge de B-F Lausanne 5586/17629  
 à charge de B-F Lausanne 5586/17812  
 à charge de B-F Lausanne 5586/18023  
 à charge de B-F Lausanne 5586/18024  
 à charge de B-F Lausanne 5586/20085  
 à charge de B-F Lausanne 5586/21141

05.10.1904 007-234968

(C) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.007-2008/005623

en faveur de B-F Lausanne 5586/1742

|                            |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | en faveur de B-F Lausanne 5586/1780                                                                                                                                   |
| 05.10.1904 007-234969      | (D) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des arbres ID.007-2008/005664<br>à charge de B-F Lausanne 5586/1742<br>à charge de B-F Lausanne 5586/1780 |
| 15.02.1944 007-234997      | (C) Canalisation(s) et introduction d'égouts ID.007-2008/005634<br>en faveur de B-F Lausanne 5586/1742                                                                |
| 02.07.1959 007-296839      | (D) Zone/quartier : couverture et hauteur des constructions ID.007-2003/008120<br>à charge de B-F Lausanne 5586/1792<br>à charge de B-F Lausanne 5586/1793            |
| 11.07.2024 007-2024/5273/0 | (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2024/002207<br>en faveur de B-F Lausanne 5586/21141                                                                  |
| 11.07.2024 007-2024/5273/0 | (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2024/002207<br>à charge de B-F Lausanne 5586/21141                                                                   |
| 11.07.2024 007-2024/5273/0 | (C) Canalisation(s) d'eaux mélangées ID.007-2024/002208<br>en faveur de B-F Lausanne 5586/21141                                                                       |
| 11.07.2024 007-2024/5273/0 | (D) Canalisation(s) d'eaux mélangées ID.007-2024/002208<br>à charge de B-F Lausanne 5586/21141                                                                        |

### **Charges foncières**

Aucun(e)

### **Annotations**

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

Selon le registre foncier

### **Droit de gage immobilier**

Selon le registre foncier

---

2. Les parties déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle.

3. La parcelle sus-désignée demeure assujettie 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. \_\_\_\_\_

4. La superficiaire, la société SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 12540 de la commune de Lausanne. \_\_\_\_\_

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 1744, décrite ci-dessus, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro [●] de la commune de Lausanne, selon les plan et tableau de mutation établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. \_\_\_\_\_

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : \_\_\_\_\_

## \_\_\_\_\_ **II. DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT** \_\_\_\_\_

### **A. Constitution** \_\_\_\_\_

#### **Article 1 – Constitution de servitude de superficie** \_\_\_\_\_

Afin que les constructions érigées sur l'assiette du droit distinct et permanent telle que définie ci-après ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 1744 de Lausanne sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. — L'assiette de la servitude correspond au terrain d'une surface de 2'383 m<sup>2</sup> faisant l'objet du numéro ad hoc [●] des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, dont les parties ont pris connaissance par la notaire soussignée, qu'elles ont approuvé et signé. \_\_\_\_\_

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 qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès ni menacée de l'être et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle 1744 de Lausanne. \_\_\_\_\_

Il est rappelé enfin que la surface constituant 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. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, qui en est également grevé ou favorisé. -



## Article 2 – Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 90 ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par 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'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, 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 3 – Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

Cet immeuble portera le numéro de feuillet [●] du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante :

### Etat descriptif de l'immeuble

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Commune politique           | 5586 Lausanne                    |
| Tenue du registre foncier   | fédérale                         |
| Numéro d'immeuble           | [●]                              |
| Surface                     | 2'383 m <sup>2</sup> , numérique |
| No plan:                    | [●]                              |
| Désignation de la situation | Chemin des Egralets 1-3          |

## Article 4 – Coût de cession du bâtiment en DDP

La valeur totale de l'immeuble avant constitution du droit de superficie distinct et permanent est fixée à CHF 10'734'000.- (dix millions sept cent trente-quatre mille francs). La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 8'050'000.- (huit millions cinquante mille francs), avec une part foncière déterminée à CHF 2'684'000.- (deux millions six cent huitante-quatre mille francs).

Le versement du prix de cession du DDP à la signature du présent acte constitutif du droit de superficie distinct et permanent et à son inscription au Registre foncier.

### **Article 5 – Constructions autorisées**

Il est construit un bâtiment numéro d'assurance incendie 12540 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 1744 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 30 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 1'750 m<sup>2</sup>, ainsi que 2 surfaces de dépôts situées au rez-de-chaussée d'une surface utile de plancher totale de 18 m<sup>2</sup>, que la superficiaire s'engage à rénover et à assainir énergétiquement.

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 connu à ce jour 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 du 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 des constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux n'ont pas débuté, l'indemnité de retour correspondra au montant de cession dudit droit de superficie distinct et permanent mentionné à l'article 4 ci-dessus, soit CHF 8'050'000.- (huit millions cinquante-mille francs). S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 18 (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 6 – Coût des constructions et impenses d'amélioration**

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la superficiaire avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé au 22 août 2025 à CHF 2'245'000.- (deux millions deux cent quarante-cinq mille francs) dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur du DDP de l'immeuble. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiaire.

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 superficière 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 6bis – Bâtiments existants et exclusion de garantie** —

Le bâtiment numéro ECA 12540 est cédé à titre onéreux mais sans aucune garantie. —

#### **Article 7 – Redevance de superficie** —

##### Valeur du terrain —

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente constitution du droit de superficie. Elle a été fixée à CHF 2'684'000.- (deux millions six cent huitante-quatre mille francs). —

Si, au cours de la durée du droit 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 de la redevance de superficie —

La redevance annuelle de superficie est calculée à l'aide d'un taux de 3% appliqué à la valeur du terrain telle que fixée ci-dessus. —

##### Redevance de superficie —

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 3% de la valeur foncière du terrain de CHF 2'684'000.- (deux millions six cent huitante-quatre mille francs), soit CHF 80'520.- (huitante mille cinq cent vingt francs). —

##### Exigibilité de la redevance de superficie —

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'utiliser mais au plus tard 6 mois après la fin des travaux ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1er janvier et 1er juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. —

##### 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 241'560.- (deux cent quarante-et-un mille cinq cent soixante 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 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 \_\_\_\_\_

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 la gratuité de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la première rente. \_\_\_\_\_

#### **Article 8 – Entrée en possession** \_\_\_\_\_

La prise de possession et l'entrée en jouissance des bâtiments et du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des profits et des risques à celle-ci, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. \_\_\_\_\_

#### **B. Responsabilité de la superficiaire** \_\_\_\_\_

##### **Article 9 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante** \_\_\_\_\_

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au propriétaire du terrain et des bâtiments 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. \_\_\_\_\_

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 événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire, y compris durant les 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 10 – 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 ainsi que pour l'état du bâtiment et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription de la servitude de superficie au Registre foncier. —————

#### **Article 11 – Sites pollués ou contaminés** —————

A l'exception de la pollution des sols en dioxines et furanes, 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, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet de la Direction générale de l'environnement (DGE) 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 celle-ci en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE par les autorités environnementales. 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. —————

### **C. Obligation de la superficiaire** —————

#### **Article 12 – 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 5 du présent acte ; —————
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; —————

- d) ne pas interrompre durablement la mise à disposition des logements et des autres surfaces dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; \_\_\_\_\_
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 7 ; \_\_\_\_\_
- 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 ou les rembourser, après avoir obtenu le consentement des créanciers à ces reprises, respectivement au remboursement ; \_\_\_\_\_
- 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 devra 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 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 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 et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ; \_\_\_\_\_
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; \_\_\_\_\_
- n) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ; \_\_\_\_\_
- o) 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 LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif. Le contrôle des loyers des logements à loyers abordables, exercé durant toute la durée du DDP, sera basé sur un loyer initial avant travaux de rénovation de CHF 228/m<sup>2</sup>/SUP/an dont l'évolution respectera le

droit du bail ou sur toute législation appelée à le remplacer. Le superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles à la fin des travaux de rénovation et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. —————

p) les loyers indiqués ci-dessus comprendront tous 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; —————

q) maintenir les locataires en place après la constitution du DDP et maintien des habitants en place durant les travaux d'assainissement du bâtiment ; —————

r) suivre et analyser pendant au minimum les trois prochaines années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de rénovation des bâtiments pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de celle-ci ; —————

s) 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 ; —————

t) 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, en particulier pour l'électricité. —————

### **Article 13 – 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 de construction nécessitant une mise à l'enquête ; —————
- Extension des bâtiments et installations. —————

## D. Droit de contrôle de la superficiante

### Article 14 – Visite des lieux

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

### Article 15 – Consultation des documents de la superficiaire

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

## E. Cessibilité et transmissibilité du droit

### Article 16 – 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.

La superficiante devra être informée, par écrit, de toute cession, 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 si le bénéficiaire ne poursuit 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 24 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.



## F. Retour des constructions

---

### **Article 17 – 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 18 – 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 12, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure écrite mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante (90) jours suivant la réception de ladite 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 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 6, 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-dessus. —————

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 24 ci-après. —————

**Article 19 – 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, 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.

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés 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, conformément à l'article 6. 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 ».

**III. DIVERS****Article 20 – Servitudes à constituer**

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation du bâtiment construit 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 21 – Autorisation à bien-plaire**

La parcelle communale sise entre le domaine public et le DDP est réservée en priorité à des usages publics (Ecopoints, places vélos, aménagements paysagers et urbains, etc.). Le solde disponible pourra être mis à disposition de la superficiaire par l'intermédiaire d'autorisations à bien-plaire contre rémunération ou non selon les dispositions réglementaires communales. Les sauts de loup autorisés seront, en principe, situés à l'intérieur des périmètres des DDP. Ils pourront être implantés hors du périmètre constructible, en vertu de l'article 80 du règlement du plan général d'affectation (dérogations mineures) mais devront respecter sans exception les limites des constructions.

**Article 22 – Droit de préemption**

Le droit de préemption légal de la superficiaire est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

**Article 23 – Publicité**

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

**Article 24 – 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 25 – 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, celui-ci 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 26 – Annotation de clauses spéciales**

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre q) (maintien des locataires en place), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 22 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

**Article 27 – 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 28 – Autres dispositions**

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

**Article 29 – Loi sur l’acquisition d’immeuble par des personnes domiciliées à l’étranger (LFAIE)** \_\_\_\_\_

*A compléter par le notaire*

**Article 30 – Frais et droits de mutation** \_\_\_\_\_

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. \_\_\_\_\_

La superficiaire requiert l’exonération du droit de mutation ou d’un impôt de donation en application des articles 3 lettre c et 20 lettre d de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l’impôt sur les successions et donations (LMSD). \_\_\_\_\_

**Réquisitions pour le Registre foncier** \_\_\_\_\_

1. Constitution et immatriculation d’un droit de superficie de 90 ans en faveur de la société **SILL SOCIETE IMMOBILIERE LAUSANNOISE POUR LE LOGEMENT**, dont le siège est à Lausanne, CHE-115.138.978, comme droit distinct et permanent ; \_\_\_\_\_
2. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. \_\_\_\_\_  
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre q) (maintien des locataires en place), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 22 (suppression du droit de préemption de la superficiaire). – \_\_\_\_\_
3. 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 \*\*\*. \_\_\_\_\_