

Lausanne, bien-fonds 3526, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

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

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 7'800'000.-
Redevance de superficie	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.
Contrôle des loyers	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 devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.
Assainissement énergétique	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 majeur réservés, l'inexécution des travaux dans les délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions.
Maintien des locataires en place	Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement
Rotation des locataires	Attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires.
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 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 **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 _____

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	3526
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 567583458538
Surface	1'626 m², numérique
Mutation	31.05.2021 007-2021/3514/0 Groupement de bâtiments
Autre(s) plan(s):	
No plan:	83
Désignation de la situation	Avenue Victor-Ruffy 56
Couverture du sol	Bâtiment(s), 353 m² Jardin, 1'026 m² Route, chemin, 247 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 12994, 353 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	6'387'000.00 2020 (08.12.2021)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

18.09.2020 007-2020/6182/0 Achat

Mention

Aucun(e)

Servitudes

25.01.1895 007-328611	(C) Passage à pied, pour tous véhicules ID.007-2004/005420 en faveur de B-F Lausanne 5586/3524
07.09.1957 007-328699	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2003/008472 en faveur de B-F Lausanne 5586/3412 en faveur de B-F Lausanne 5586/3413 en faveur de B-F Lausanne 5586/3414 en faveur de B-F Lausanne 5586/3415 en faveur de B-F Lausanne 5586/3417 en faveur de B-F Lausanne 5586/3418 en faveur de B-F Lausanne 5586/3525
07.09.1957 007-328699	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID 007-2003/008472 à charge de B-F Lausanne 5586/3412 à charge de B-F Lausanne 5586/3413 à charge de B-F Lausanne 5586/3414 à charge de B-F Lausanne 5586/3417 à charge de B-F Lausanne 5586/3418 à charge de B-F Lausanne 5586/3525
07.09.1957 007-328700	(D) Canalisation(s) d'eaux pluviales ID 007-2003/008473 à charge de B-F Lausanne 5586/3417 à charge de B-F Lausanne 5586/3418 à charge de B-F Lausanne 5586/3525

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 Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 12994 de la commune de Lausanne. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 3526, 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 3526 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 1'626 m² 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 3526 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	1'626 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Avenue Victor-Ruffy 56

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 9'000'000.- (neuf millions francs) La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 7'800'000.- (sept millions huit cent mille francs), avec une part foncière déterminée à CHF 1'200'000.- (un million deux cent 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 12994 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 3526 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 19 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 1'258 m² 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 superficiante 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 7'800'000.- (sept millions huit cent 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 superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé au 8 août 2024 à CHF 1'260'000.- (un million deux cent soixante 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 superficiante.

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 6bis – Bâtiments existants et exclusion de garantie —

Le bâtiment numéro ECA 12994 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 1'200'000.- (un million deux cent 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 1'200'000.- (un million deux cent mille francs), soit CHF 36'000.- (trente-six mille 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 108'000.- (cent huit mille francs). En cas

d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire _____

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 superficiaire 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 superficiaire. _____

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

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) 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 218/m²/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. —————

q) 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; _____

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

s) attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont coopérateurs lors des futurs changements de locataires ; _____

t) 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 superficiante 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 ; _____

u) 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 ; _____

v) 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 - 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 22 - 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 23 - 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 24 - 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 25 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

A compléter par le notaire

Article 29 - 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 SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL), dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.838, 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 r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (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 ***. _____

Lausanne, bien-fonds 5057, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la Société Bâtir ABC

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 superficiataire
	C. Obligations de la superficiataire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 5'100'000.-
Redevance de superficie	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.
Contrôle des loyers	Un contrôle des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée du 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 du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.
Assainissement énergétique	Obligation d'assainissement énergétique du bâtiment 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 délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions ;
Maintien des locataires en place	Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement.
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 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. _____

Servitudes

26.09.1923 007-350214	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2006/000131 en faveur de B-F Lausanne 5586/5056
26.09.1923 007-350214	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2006/000131 à charge de B-F Lausanne 5586/5055 à charge de B-F Lausanne 5586/5056 à charge de B-F Lausanne 5586/5058
01.07.1938 007-350225	(C) Usage ID 007-2008/007194 en faveur de B-F Lausanne 5586/5056 en faveur de B-F Lausanne 5586/5058
01.07.1938 007-350225	(D) Usage ID 007-2008/007194 A charge de B-F Lausanne 5586/5058
18.12.2009 007-2009/6523/0	(D) Passage de conduites de chauffage et d'eau chaude ID.007-2010/000505 à charge de B-F Lausanne 5586/5058
18.12.2009 007-2009/6523/0	(D) Usage Maintien et utilisation d'une chaufferie ID.007-2010/000507 à charge de B-F Lausanne 5586/5058

Charge foncière

18.12.2009 007-2009/6523/0	(D) Exploitation : entretien d'une chambre de chauffe et de ses installations et obligation d'assurer le chauffage et la fourniture d'eau chaude au moyen de ces installations, Fr. 37'102.90, ID 007-2010/000512 à charge de B-F Lausanne 5586/5058
----------------------------	---

Annotation

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

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun(e)

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 Bâtir ABC, a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 6962 de la commune de Lausanne. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 5057, 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 5057 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 329 m² entourée d'un liseré rouge 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 5057 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	329 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Boulevard de Grancy 44

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 6'800'000.- (six millions huit cent mille francs) La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 5'100'000.- (cinq millions cent mille francs), avec une part foncière déterminée à CHF 1'700'000.- (un million sept cent 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 6962 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds

5057 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 15 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 1'213 m² ainsi que 4 surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée d'une surface utile de plancher totale de 203 m² 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 superficiante 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 5'100'000.- (cinq millions cent 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 superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé au 17 mars 2023 à CHF 2'941'000.- (deux millions neuf cent quarante et un 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 superficiante. —————

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 6bis – Bâtiments existants et exclusion de garantie —

Le bâtiment numéro ECA 6962 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 1'700'000.- (un million sept cent 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 1'700'000.- (un million sept cent mille francs), soit CHF 51'000.- (cinquante et un mille 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 153'000.- (cent cinquante-trois mille 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 superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire _____

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 superficiaire 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 superficiaire. _____

Article 10 - Garantie _____

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiaire 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 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 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) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- 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) 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 après travaux de rénovation de CHF 248/m2/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. _____
- q) 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; —————

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

s) 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 ; —————

t) 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 ; —————

u) 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 superficiaria à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaria ne soit modifiée. _____

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

La superficiaria devra être informée, par écrit, de toute cession, location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaria ; 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 superficiaria un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaria, notamment si le bénéficiaire ne poursuit pas un but identique à celui de la superficiaria ; _____

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 superficiaria n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaria 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 superficiaria 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 superficiaria 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 dires 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 – 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 22 – 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 23 – 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 24 – 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 25 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficière) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions _____

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

A compléter par le notaire

Article 29 - 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 superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

La superficière 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 **BÂTIR ABC**, dont le siège est à Lausanne, CHE-110.322.237, comme droit distinct et permanent ; _____

2. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficière. ———
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficière). –
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 ***. —————

Lausanne, bien-fonds 5334, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la CODHA Coopérative de l'habitat associatif

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 superficiataire
	C. Obligations de la superficiataire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 2'130'000.-
Redevance de superficie	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.
Contrôle des loyers	Un contrôle des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée du 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 du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.
Assainissement énergétique	Obligation d'assainissement énergétique du bâtiment 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 délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions ;
Maintien des locataires en place	Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement.
Rotation des locataires	Attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires.
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 grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire : Indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus 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

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 superficiante (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 superficiante », _____

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 société coopérative **CODHA Coopérative de l'habitat associatif**, dont le siège est à Genève, CHE-103.837.555, _____
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	5334
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 107645308352
Surface	770 m², numérique
Mutation	31.05.2021 007-2021/3514/0 Groupement de bâtiment
Autre(s) plan(s):	
No plan:	41
Désignation de la situation	Avenue Henri-Warnery 6
Couverture du sol	Bâtiment(s), 256 m² Jardin, 436 m² Route, chemin, 78 m²
Bâtiments/Constructions	Garage, N° d'assurance: 1817, 36 m² Habitation, N° d'assurance: 1818, 201 m² Garage, N° d'assurance: 1819, 19 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	2'521'000.00 2021 (18.08.2022)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

23.09.2021 007-2021/6739/0 Achat

Mention

Aucun(e)

Servitudes

27.11.1912 007-356273 (D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2004/001554
à charge de B-F Lausanne 5586/5344

13.07.1926 007-356278 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2004/001557
en faveur de B-F Lausanne 5586/5335
en faveur de B-F Lausanne 5586/5336
en faveur de B-F Lausanne 5586/5337
en faveur de B-F Lausanne 5586/5338
en faveur de B-F Lausanne 5586/5339
en faveur de B-F Lausanne 5586/5340

Charges foncières

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

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 CODHA Coopérative de l'habitat associatif, a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 1818 de la commune de Lausanne. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 5334, 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 5334 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 770 m² entourée d'un liseré rouge 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 5334 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	770 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Avenue Henry-Warnery 6

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 3'550'000.- (trois millions cinq cent cinquante mille francs)
 La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 2'130'000.- (deux millions cent trente mille francs), avec une part foncière déterminée à CHF 1'420'000.- (un million quatre cent vingt 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 1818 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 5334 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 7 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 479 m² 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 superficiante 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 2'130'000.- (deux millions cent trente 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 superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé au 25 septembre 2023 à CHF 1'593'000.- (un million cinq cent nonante-trois 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 superficiante. —————

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 6bis – Bâtiments existants et exclusion de garantie

Le bâtiment numéro ECA 1818 est cédé à titre onéreux mais sans aucune garantie. —

Article 7 - Redevance de superficieValeur 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 1'420'000.- (neuf cent 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 1'420'000.- (un million quatre cent vingt mille francs), soit CHF 42'600.- (quarante-deux mille six cent 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 127'800.- (cent vingt-sept mille huit cent francs). En cas d'augmentation de la redevance de plus de 20%, la superficiante pourra exiger de la superficiante 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 superficiante, 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 superficiante**Article 9 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante**

La superficiante 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 superficiante, y compris durant les travaux de rénovation.

La superficiante 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 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 superficiante 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 superficiante, à l'entière décharge de la superficiante. _____

C. Obligation de la superficiante _____

Article 12 - Obligations de la superficiante _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiante 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) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- 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) 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 CHF 228/m2/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. —————
- q) 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; _____

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

s) attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont coopérateurs lors des futurs changements de locataires ; _____

t) 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 ; _____

u) 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 ; _____

v) 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 superficiaria à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaria ne soit modifiée. _____

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

La superficiaria devra être informée, par écrit, de toute cession, location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaria ; 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 superficiaria un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaria, notamment si le bénéficiaire ne poursuit pas un but identique à celui de la superficiaria ; _____
- 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 superficiaria n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaria 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 superficiaria 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 superficiaria 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 dires 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 superficiaire, 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 superficiaire 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 superficiaire en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. —————

Article 21 – 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 22 – Publicité —————

La superficiaire 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 23 – 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 24 – 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 superficiaire 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 25 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions _____

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

A compléter par le notaire

Article 29 - 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 CODHA Coopérative de l'habitation associatif, dont le siège est à Genève, CHE-103.837.555, 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 r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficière). _____

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 ***. _____

**Lausanne, bien-fonds 42 et 932, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie
DDP xxx, inscrit au profit de la Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)**

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 superficiataire
	C. Obligations de la superficiataire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 14'000'000.-
Redevance de superficie	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.
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 devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.
Assainissement énergétique	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 majeur réservés. L'inexécution des travaux dans les délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions.
Maintien des locataires en place	Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement
Rotation des locataires	Attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires.
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 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 **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 _____

1. La superficiante est propriétaire des parcelles désignées comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	42
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 844583761710
Surface	593 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	2
Désignation de la situation	Avenue de France 71
Couverture du sol	Bâtiment(s), 322 m ² Place-jardin, 271 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 13898b, 260 m ² Garage, N° d'assurance : 13899, 62 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	4'903'000.00
	2022 (03.02.2023)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

11.03.2022 007-2022/1514/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

08.03.1913 007-211155	(D) Zone/quartier : restriction de bâtir ID.007-2004/004266 à charge de B-F Lausanne 5586/43
24.08.1960 007-304105	(D) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.007-2005/001943 à charge de B-F Lausanne 5586/41
24.08.1960 007-304105	(D) Zone/quartier : restriction d'industries ID 007-2005/001944 à charge de B-F Lausanne 5586/41

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

et

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	932	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 838376451794	
Surface	633 m², numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2	
Désignation de la situation	Avenue de France 73	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 260 m² Place-jardin, 373 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 13898a, 260 m²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	6'787'000.00	2022 (03.02.2023)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

11.03.2022 007-2022/1514/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

24.08.1960 007-304105	(D) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.007-2005/001943 à charge de B-F Lausanne 5586/41
24.08.1960 007-304105	(D) Zone/quartier : restriction d'industries ID 007-2005/001944 à charge de B-F Lausanne 5586/41
24.08.1960 007-304105	(C) Voisinage : vues droites ID 007-2005/001945 en faveur de B-F Lausanne 5586/41
24.08.1960 007-304105	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID 007-2005/001946 en faveur de B-F Lausanne 5586/41

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 des parcelles.

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 Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments numéro ECA 13898a et ECA 13898b de la commune de Lausanne. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition des parcelles 42 et 932, 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 des parcelles 42 et 932 de Lausanne sus-désignées, 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 des deux parcelles 42 et 932 d'une surface de 1'226 m² 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 desdites parcelles 42 et 932 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	1'226 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Avenue de France 71 et 73

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 16'100'000.- (seize millions cent mille francs) La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 14'000'000.- (quatorze millions de francs), avec une part foncière déterminée à CHF 2'100'000.- (deux millions cent 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 trois bâtiments numéros d'assurance incendie 13898a, 13898b et 13899 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant les biens-fonds 42 et 932 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 32 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 2'085 m² ainsi que 3 surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée d'une surface utile de plancher totale de 181 m² 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 superficiante 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 14'000'000.- (quatorze millions de 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 superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé au 8 août 2024 à CHF 2'270'000.- (deux millions deux cent septante 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 superficiante. —————

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 6bis – Bâtiments existants et exclusion de garantie

Les bâtiments numéros ECA 13898a, 13898b et 13899 sont cédés à titre onéreux mais sans aucune garantie.

Article 7 - Redevance de superficieValeur 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 2'100'000.- (deux millions cent 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 2'100'000.- (deux millions cent mille francs), soit CHF 63'000.- (soixante-trois mille 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 189'000.- (cent huitante-neuf mille 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 superficiaire 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 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 des parcelles grevées devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire. _____

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 superficiaire, 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 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 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) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- 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) 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 relais 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 236.-/m²/SUP/an dont l'évolution respectera le droit du bail ou sur toute législation appelée à le remplacer. Le superficiante 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. —————
- q) 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; _____

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

s) attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont coopérateurs lors des futurs changements de locataires ; _____

t) 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 ; _____

u) 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 ; _____

v) 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 superficiaria à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaria ne soit modifiée. _____

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

La superficiaria devra être informée, par écrit, de toute cession, location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaria ; 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 superficiaria un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaria, notamment si le bénéficiaire ne poursuit pas un but identique à celui de la superficiaria ; _____
- 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 superficiaria n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaria 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 superficiaria 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 superficiaria 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 – 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 22 – 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 23 – 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 24 – 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 25 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions _____

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

A compléter par le notaire

Article 29 - 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 SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL), dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.838, 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 r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (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 ***. _____

Lausanne, bien-fonds 2462, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

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

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 11'100'000.-
Redevance de superficie	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.
Contrôle des loyers	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 devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.
Assainissement énergétique	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 majeur réservés. L'inexécution des travaux dans les délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions.
Maintien des locataires en place	Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement
Rotation des locataires	Attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires.

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 grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire : Indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus 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

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 superficiante (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 superficiante », _____

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 **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 _____

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	2462
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 885283457517
Surface	2'396 m ² , numérique
Mutation	16.08.2017 007-2017/5126/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1031
Désignation de la situation	Chemin de la Cassinette 2/4
Couverture du sol	Bâtiment(s), 464 m ² Jardin, 1'932 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 13023, 464 m ² Garage, N° d'assurance: 13104, Surface totale 73 m ² (souterrain)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	8'787'000.00
	2022 (16.05.2023)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne,

18.07.2022 007-2022/5432/0 Achat

Mention

Aucun(e)

Servitudes

- | | |
|-----------------------|---|
| 11.12.1958 007-303523 | (C) Plantations, clôtures : plantations ID.007-2001/003371
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne |
| 23.12.1958 007-303524 | (C) Usage d'une place de jeux ID.007-2007/004287
en faveur de B-F Lausanne 5586/2459
en faveur de B-F Lausanne 5586/2460
en faveur de B-F Lausanne 5586/2461 |
| 23.12.1958 007-303524 | (D) Usage d'une place de jeux ID 007-2007/004287
à charge de B-F Lausanne 5586/2459
à charge de B-F Lausanne 5586/2460
à charge de B-F Lausanne 5586/2461 |
| 23.12.1958 007-303525 | (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
quelconques ID 007-2007/004288
en faveur de B-F Lausanne 5586/2459
en faveur de B-F Lausanne 5586/2460
en faveur de B-F Lausanne 5586/2461 |
| 23.12.1958 007-303525 | (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
quelconques ID 007-2007/004288
à charge de B-F Lausanne 5586/2459
à charge de B-F Lausanne 5586/2460
à charge de B-F Lausanne 5586/2461 |

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 Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 13023 de la commune de Lausanne. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 2462, 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 2462 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 2'396 m² 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 2462 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	2'396 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Chemin de la Cassinette 2/4

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 12'700'000.- (douze millions sept cent mille francs) La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 11'100'000.- (onze millions cent mille francs), avec une part foncière déterminée à CHF 1'600'000.- (un million six cent 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 deux bâtiments numéros d'assurance incendie 13023 et 13104 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 2462 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 24 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 1'412 m² 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 superficiante 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 11'100'000.- (onze millions cent 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 superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisés au 8 août 2024 à CHF 280'000.- (deux cent huitante 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 superficiante.

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

Les bâtiments numéros ECA 13023 et 13104 sont cédés 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 1'600'000.- (un million six cent 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 1'600'000.- (un million six cent mille francs), soit CHF 48'000.- (quarante-huit mille 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 144'000.- (cent quarante-quatre mille 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 superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire _____

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 superficiaire 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 superficiaire. _____

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

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) 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 256/m²/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. —————

q) 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; _____

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

s) attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont coopérateurs lors des futurs changements de locataires ; _____

t) 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 superficiante 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 ; _____

u) 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 ; _____

v) 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 - 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 22 - 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 23 - 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 24 - 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 25 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. _____

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions _____

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

A compléter par le notaire

Article 29 - 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 SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL), dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.838, 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 r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (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 ***. _____

Lausanne, bien-fonds 5316, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

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 superficiataire
	C. Obligations de la superficiataire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 14'050'000.-
Redevance de superficie	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.
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 devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.
Assainissement énergétique	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 majeur réservés. L'inexécution des travaux dans les délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions.
Maintien des locataires en place	Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement
Rotation des locataires	Attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires.

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 grave et réitérée de ses obligations par la superficiaire : Indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus 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

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 superficiante (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 superficiante », _____

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 **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 _____

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	5316	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 244583758354	
Surface	1'746 m², numérique	
Mutation	28.07.2003 007-2003/3932/0 Mensuration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	40	
Désignation de la situation	Avenue Edouard-Rod 2/4	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 510 m² Place, jardin, 992 m² Revêtement dur, 244 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 11951, 461 m² Garage, N° d'assurance: 1861, 49 m²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	11'443'000.00	2022 (05.12.2023)

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne, 20.09.2022 007-2022/6857/0 Achat

Mention

Aucun(e)

Servitudes

31.05.1949 007-381915 (C) Usage Droit d'usage ID.007-2008/008260
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

26.02.2016 007-2016/903/0 (C) Canalisation(s) de chauffage à distance
ID.007-2016/000606
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

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 Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 11951 de la commune de Lausanne. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 5316, 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 5316 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 1'746 m² 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 5316 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	1'746 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Avenue Edouard-Rod 2/4

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 16'150'000.- (seize millions cent cinquante mille francs) La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 14'050'000.- (quatorze millions cinquante mille francs), avec une part foncière déterminée à CHF 2'100'000.- (deux millions cent 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 deux bâtiments numéros d'assurance incendie 11951 et 1861 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 5316 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 24 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 2'028 m² 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 majeur 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 superficiante 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 14'050'000.- (quatorze 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 superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisés au 8 août 2024 à CHF 2'070'000.- (deux millions septante 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 superficiante. —————

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

Les bâtiments numéros ECA 11951 et 1861 sont cédés 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 2'100'000.- (deux millions cent 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 2'100'000.- (deux millions cent mille francs), soit CHF 63'000.- (soixante-trois mille 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 189'000.- (cent huitante-neuf mille 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 superficiaire 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 superficiaire

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 superficiaire 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 superficiaire.

Article 10 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiaire 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 superficiaire 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

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 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) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -
- 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) 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 relais 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 249/m²/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. —
- q) 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; —
- r) maintenir les locataires en place après la constitution du DDP et maintien des habitants en place durant les travaux d'assainissement du bâtiment ; —
- s) attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont coopérateurs lors des futurs changements de locataires ; —

- t) 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 ; _____
- u) 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 ; _____
- v) 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 superficiariaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiariaire ne soit modifiée. _____

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

La superficiariaire devra être informée, par écrit, de toute cession, location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiariaire ; 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 superficiariaire un intérêt équivalent à celui que représente la superficiariaire, notamment si le bénéficiaire ne poursuit pas un but identique à celui de la superficiariaire ; _____

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 superficiariaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiariaire 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 superficiariaire 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 superficiariaire 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 superficiariaire _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiariaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 12, la superficiariaire 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 - 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 22 - 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 23 - 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 24 - 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 25 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions _____

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

A compléter par le notaire

Article 29 - 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 SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL), dont le siège est à Lausanne, CHE-107.036.838, 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 r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (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 ***. _____

Lausanne, bien-fonds 1118, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la Société coopérative d'habitation Les Communs

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 superficiataire
	C. Obligations de la superficiataire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Valeur des constructions	Les constructions et ouvrages existants sur l'emprise du DDP sont cédés à titre onéreux pour un montant de CHF 2'950'000.-
Redevance de superficie	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.
Contrôle des loyers	Un contrôle des logements à loyers abordables (LLA) sera exercé par la superficiante durant toute la durée du 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 du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.
Assainissement énergétique	Obligation d'assainissement énergétique du bâtiment 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 délais prévus étant un cas de retour anticipé des constructions ;
Rotation des locataires	Attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont pas coopérateurs lors des futurs changements de locataires.
Maintien des locataires en place	Maintien des locataires après constitution des DDP et maintien des habitants durant les travaux d'assainissement.

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 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 **Société coopérative d'habitation Les Communs**, dont le siège est à Lausanne, CHE-268.487.745, _____

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	1118	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 33837540393	
Surface	681 m², numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	1019	
Désignation de la situation	Avenue de France 35	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 209 m² Place-jardin, 472 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 6950, 209 m²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	2'875'000.00	2023 (17.10.2024)

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne, 03.02.2023 007-2023/639/0 Achat

Mention

Aucun(e)

Servitudes

16.09.1931 007-230458 (C) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.007-2008/005306
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1332
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1333
 en faveur de B-F Lausanne 5586/1334

Charges foncières

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

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 coopérative d'habitation Les Communs, a l'intention de procéder à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique du bâtiment numéro ECA 6950 de la commune de Lausanne. _____

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle 1118, 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 1118 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 681 m² entourée d'un liseré rouge 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 1118 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	770 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Avenue de France 35

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 3'950'000.- (trois millions neuf cent cinquante mille francs)

La cession du droit distinct et permanent constitué sous numéro [●] se fait à titre onéreux et le prix fixé est de CHF 2'950'000.- (deux millions neuf cent cinquante mille francs), avec une part foncière déterminée à CHF 1'000'000.- (un million de 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 6950 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 1118 de la commune de Lausanne, comprenant un immeuble locatif d'habitation de 14 logements d'une surface utile de plancher (SUP) totale de 689 m² 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 superficiante 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 2'950'000.- (deux millions neuf cent 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 superficiante avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux devisé au 13 octobre 2023 à CHF 2'784'000.- (deux millions sept cent huitante-quatre 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 superficiante. —————

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

Le bâtiment numéro ECA 6950 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 1'000'000.- (un million de 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 1'000'000.- (un million de francs), soit CHF 30'000.- (trente mille 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 90'000.- (nomante mille 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 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 celle-ci en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE par les autorités environnementales. La superficiaire 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 superficiaire. —————

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

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) 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 217/m²/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. —————

q) 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; —————

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

s) attribution d'au moins 50% des logements à des locataires qui ne sont coopérateurs lors des futurs changements de locataires ; —————

t) 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 superficière s'engage à transmettre en tout temps durant 3 ans minimum, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de celle-ci ; _____

u) 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 ; _____

v) 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 superficière : _____

- 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 superficière _____

Article 14 Visite des lieux _____

La superficière 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 superficière _____

La superficière 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 superficière 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 superficielle à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficielle ne soit modifiée. _____

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

La superficielle devra être informée, par écrit, de toute cession, location, ou de tout transfert économique projeté par la superficielle ; 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 superficielle un intérêt équivalent à celui que représente la superficielle, notamment si le bénéficiaire ne poursuit pas un but identique à celui de la superficielle ; _____

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

Si la superficielle n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficielle 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 superficielle 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 superficielle 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 superficielle _____

En cas de violation grave ou réitérée par la superficielle des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 12, la superficielle 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 - 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 22 - 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 23 - 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 24 - 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 25 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 7 (redevance), 12 lettre p) (contrôle des loyers), 12 lettre r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 26 - 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 27 - Autres dispositions _____

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

Article 28 - Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

A compléter par le notaire

Article 29 - 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 coopérative d'habitation Les Communs, dont le siège est à Lausanne, CHE-268.487.745, 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 r) (maintien des locataires en place), 12 lettre s) (attribution d'au moins 50% des logements à des locataires non coopérateurs lors des futurs changements de locataires), 12 lettre t) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 18 et 19 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (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 ***. _____