

Annexe 8 : Camping de Vidy, projet d'acte constitutif de DDP du 30 octobre 2025, sur parcelle 4500, chemin du Camping 3, Lausanne

Lausanne, bien-fonds 4500, constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie DDP xxx, inscrit au profit de la société Camping Lodge Lausanne SA à constituer

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. <i>Droit de contrôle de la superficière</i>
	E. <i>Cessibilité et transmissibilité du droit</i>
	F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

Clauses principales

Durée du droit	40 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 gratuit.
Rente de superficie	La rente de superficie est fixée à 8 % du chiffre d'affaires total du camping et de 6 % du chiffre d'affaires total du restaurant et de l'épicerie, avec un minimum annuel de CHF 230'000.- (montant de base). Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficière :	Indemnité fondée sur le montant des travaux réalisés et reconnus par la superficière 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 superficière (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 **Camping Lodge Lausanne SA à constituer**, dont le siège est à Lausanne, CHE-xxx, _____

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	4500
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 538376452789
Surface	260'240 m ² , numérique
Mutation	06.09.2002 007-2002/4406/0 Mutation aux immeubles au DP : 396 m ² 02.07.2003 007-2003/3323/0 Mutation aux immeubles, taxe 17.07.2008 007-2008/3483/0 Cadastration 11.01.2011 007-2011/122/0 Division de bien-fonds, à P. 4204 : 1273 m ² , différence due aux arrondis : + 2 m ² 27.11.2012 007-2012/6065/0 Cadastration 04.06.2015 007-2015/3155/0 Exclusion No ECA 17.09.2015 007-2015/5513/0 Division de bien-fonds, à P. 20853: 31387 m ² 07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95 09.06.2020 007-2020/3314/0 Cadastration 09.11.2020 007-2020/7607/0 MN95 09.11.2020 007-2020/7607/0 Changement de nature 08.02.2021 007-2021/760/0 Modification No ECA 16.11.2021 007-2021/8248/0 Cadastration 13.06.2022 007-2022/4154/0 Cadastration 26.07.2022 007-2022/5594/0 Modification No ECA 27.12.2022 007-2022/9292/0 Cadastration 03.03.2023 007-2023/1191/0 MPD 12.03.2024 007-2024/1488/0 Cadastration 23.05.2024 007-2024/3578/0 Changement de nature 19.09.2024 007-2024/6977/0 Modification de désignation 11.03.2025 007-2025/1676/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	110, 111
No plan:	11
Désignation de la situation	Allée du Bornan Avenue Pierre-de-Coubertin 9 Chemin des Ruines Romaines 5 Chemin du Camping 3 Promenade de Vidy Route de Vidy
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2'769 m ² Route, chemin, 24'867 m ² Trottoir, 2'305 m ²

	Îlot, 14 m ²	
	Autre revêtement dur, 41'536 m ²	
	Jardin, 187'361 m ²	
	Eaux stagnantes, 1'392 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, N° d'assurance: 8765, 132 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 12433, 179 m ²	
	Habitation, N° d'assurance: 12848, 156 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14584b, 19 m ²	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14957, 167 m ²	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14958, 223 m ²	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14959, 137 m ²	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14960, 603 m ²	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 14961, 457 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14962, 56 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14963, 56 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14964, 56 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 15494, 90 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 15801, 57 m ²	
	Bâtiment public, N° d'assurance: 15943, 88 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16066, 39 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16085, 94 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16326, 39 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 16995, 32 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 14584a Surface totale 1'527 m ² (souterrain)	
	Bâtiment, "Coubertin", N° d'assurance: B537, 6 m ²	
	Bâtiment, (CFA 100040), N° d'assurance: 18779, 50 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 18695a, 9 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 18695b, 4 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 19459 Surface totale 30 m ² (souterrain)	
	Bâtiment public, N° d'assurance: 19840, 8 m ²	
	Bâtiment, N° d'assurance: 20237a Surface totale 19 m ² (souterrain)	
	Bâtiment, N° d'assurance: 20237b Surface totale 12 m ² (souterrain)	
	Bâtiment commercial, N° d'assurance: B693, 12 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	2015 (04.05.2016)
Propriété		
Propriété individuelle		
Lausanne la Commune, Lausanne,		06.01.1978 007-393404 Immatriculation
Mention		
14.03.1951 007-244223	Protection des monuments et des sites	ID.007-2002/005608
16.10.2024 007-2024/7920/0	Restrictions droit public propriété (962 CC, protection nature, patrimoine, ...) ID.007-2025/000649	
Servitudes		
06.01.1978 007-393405	(C) Canalisation(s) Voûtage du Flon	ID.007-2001/001387 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
15.05.1985 007-440130	(C) DDP Superficie, jusqu'au 15.05.2035	ID.007-2002/005605 en faveur de DDP Lausanne 5586/3708
01.10.2013 007-2013/4791/0	(C) Usage de sous-station électrique (Coubertin), jusqu'au 30.09.2063	ID.007-2014/001260

- 01.07.2016 007-2016/3605/0 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
(C) Canalisation(s) d'eaux claires, drains et chambres de curage
ID.007-2016/002520
en faveur de DDP Lausanne 5586/20857
- 01.07.2016 007-2016/3606/0 (C) Superficie pour station de pompage enterrée et canalisations
associées ID.007-2016/002521
en faveur de DDP Lausanne 5586/20857
- 18.05.2018 007-2018/2504/0 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.007-2018/001432
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

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

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun(e)

2. 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. —————

3. Compte tenu de l'état actuel des installations de Camping de Vidy, La superficiaire a l'intention de procéder à d'importants travaux de rénovation et d'assainissement énergétique des bâtiments numéros ECA 14957, 14958, 14959, 14960, 14961, 14962, 14963, 14964, 14966, 16995, de la commune de Lausanne, afin de pouvoir continuer à y exploiter le Camping de Vidy. La démolition de certains de ces bâtiments sus-désignés et la construction de nouveaux bâtiments est également envisagée en fonction de l'état des bâtiments et des besoins d'exploitation. —————

4. Les investissements totaux de la superficiaire pour les bâtiments, équipements, signalétique, installations techniques, mobilier, etc. sont estimés à ce jour à environ CHF 5'600'000. — (y compris environ CHF 2'300'000. — pour l'installation de mobil-homes). La superficiante a pris l'engagement de réaliser des investissements d'un montant équivalent pour l'entier des travaux. Une convention va clarifier les limites de prestation des parties et de la coordination des travaux et de leurs couts, étant précisé que la superficiante investit dans le sol et le sous-sol et la superficiaire au-dessus du sol. —————

5. A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une emprise de 43'084 m² située sur le bien-fonds 4500 de la commune de Lausanne, décrit 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, et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte et dont copies demeureront ci-annexées. _____

6. Les travaux à réaliser nécessitent une planification de plusieurs mois ainsi qu'un permis de construire, respectivement de démolir et de transformer. Le droit distinct et permanent est conditionné à l'obtention de ce permis. Dans l'intervalle, les parties ont convenu d'un bail à loyer pour l'exploitation du camping par la superficiaire en sa qualité de locataire. Dit bail est signé simultanément au 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 4500 de la commune 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 43'084 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 4500 de la Commune de Lausanne. _____

La présente constitution de droit de superficie met un terme, dès son inscription au registre foncier, au contrat de bail à loyer passé entre les parties, celui-ci s'éteignant par confusion pour la surface correspondant à l'assiette du droit de superficie. _____

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 40 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 40 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 aura la désignation suivante :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	[●]
Surface	43'084 m ² , numérique
No plan:	[●]
Désignation de la situation	Chemin du Camping 3
Couverture du sol	[●]
Bâtiments/Constructions	[●]

Article 4 - Constructions autorisées

Actuellement sont construits 10 bâtiments numéros d'assurance incendie 14957, 14958, 14959, 14960, 14961, 14962, 14963, 14964, 14966, 16995 sur la surface de l'assiette du droit distinct et permanent objet du présent acte grevant le bien-fonds 4500 de la commune de Lausanne, comprenant une exploitation de camping de 43'084 m². La superficiaire s'engage à rénover et à transformer complètement et/ou démolir et

reconstruire ces bâtiments et le cas échéant reconstruire de nouveaux bâtiments conformément au permis de construire qui aura été délivré. —————

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 transformation et 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 les 5 ans suivant l'obtention du permis de construire, 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, de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (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 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration —————

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire et article 18 - Retour à l'échéance) celle-ci 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 à ce jour à CHF 3'300'000.- (trois millions trois cent mille francs) et CHF 2'300'000 (deux millions trois cent mille francs) pour l'installation de mobil-homes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante. Il est précisé que l'installation des mobilhomes est considérée comme objets mobiliers et ne seront pas pris en compte dans l'indemnité de retour. A l'instar des éléments mobiliers, les mobil-homes pourront être enlevés à l'échéance du DDP et ne passeront pas en propriété de 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 5bis - Bâtiments existants et exclusion de garantie _____

Les bâtiments numéros ECA 14957, 14958, 14959, 14960, 14961, 14962, 14963, 14964, 14966, 16995 sont cédés gratuitement et sans aucune garantie autre que celles expressément prévues dans le présent contrat. _____

Article 6 - Redevance de superficie _____

Redevance de superficie _____

Le montant annuel de la redevance de superficie est fixée à 8 % du chiffre d'affaires total hors taxes du camping et à 6 % du chiffre d'affaires total hors taxes du restaurant et de l'épicerie, avec un minimum annuel de CHF 230'000.- (deux cent trente mille francs), montant de base. _____

Exigibilité de la redevance de superficie _____

La redevance de superficie sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter 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 sera requise au Registre foncier lors du versement de la première rente de DDP, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 690'000 (six cent nonante 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 80% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà. _____

Indexation _____

Le montant de base de la redevance de superficie périodique pourra être ajusté 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, étant précisé que les pourcentages du chiffre d'affaires fixés ci-dessus ne sont pas modifiables. L'indice

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

Article 7 - 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 qui sera déclenché par l'entrée en force du permis de construire. _____

B. Répartition des frais et de la responsabilité entre la superficiaire et la superficiante _____

Article 8a - Responsabilité de la superficiaire et frais à sa charge _____

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 assumera la responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par ses soins, y compris durant les travaux de rénovation, transformation, démolition et construction à l'entière décharge et libération de la superficiante, à l'exclusion de la responsabilité de cette dernière en qualité de propriétaire du sol et du sous-sol conformément au chiffre suivant. _____

La superficiaire prendra en charge tous les frais de rénovation, transformation, démolition et reconstruction des bâtiments et installations hormis les frais en lien avec les éventuels désamiantages des constructions existantes.

Les infrastructures enterrées nécessaires à la stabilité de ses ouvrages et autres infrastructures souterraines liées aux nouvelles constructions sont également à sa charge ainsi que les revêtements des sols propres à son activité (terrasses, places de jeux, etc).

Article 8b - Responsabilité de la superficiante et frais à sa charge _____

La superficiante est responsable en ce qui concerne le sol et le sous-sol à l'exclusion des revêtements de surface à totale décharge et libération de la superficiaire. _____

La superficiante prendra notamment en charge tous les frais en lien avec la dépollution du sol (notamment mais non exclusivement la pollution à la dioxine et à la furane) à totale décharge et libération de la superficiaire. _____

La superficiante prendra également à sa charge : _____

- En priorité tous les travaux d'aménagement, rénovation et assainissement des chemins en enrobé, parkings à l'exclusion des infrastructures d'agréments, terrasses, places de jeux, etc, les raccordements et infrastructures souterraines
- Le concept paysagé sera adapté et financé par le solde disponible
- Les frais en lien avec l'éventuel désamiantage des constructions existantes. ———

La superficiante s'engage à cet égard à réaliser les travaux susmentionnés dans les meilleurs délais après l'obtention du permis de construire en coordination avec la superficiaire.

Article 9 - 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 des bâtiments 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 10 - Sites pollués ou contaminés —————

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet de l'immeuble, ni dans la zone où il se situe et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent acte, au cadastre des sites pollués, après recherche de localisation sur le site internet de la Direction générale de l'environnement (DGE) de l'Etat de Vaud . En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. —————

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de celle-ci en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE par les autorités environnementales.

La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante avant travaux, 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 superficiaire. —————

La superficiante s'engage à financer les travaux de dépollution indispensables à l'exploitation sécuritaire des lieux.

- En cas de coûts supérieurs à CHF 250'000.- (deux cent mille francs) liés à d'éventuels travaux de dépollution ces derniers viendront en déduction de l'apport de la superficiante de 5,6 mios.
- En cas de découverte de pollution plus importante et avérée dont l'influence financière mettrait en péril le projet, les parties s'engagent à ouvrir des négociations en vue d'une prise en charge partielle des coûts y afférents par une réduction à déterminer de la rente du droit de superficie. —————

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 - 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 4 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 surfaces pour l'exploitation d'un camping dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 ;
- 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 15 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, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- m) 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 ;
- n) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf accord de la superficiante ;

o) 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 ; _____

p) suivre les instructions émises par la Ville de Lausanne en ce qui concerne l'aménagement urbanistique et paysager en signant avec la Ville de Lausanne une convention qui précisera, notamment, les règles obligatoires d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs. Il est précisé que dite convention pourra évoluer avec le temps, d'entente entre les parties, ceci eu égard à la durée du présent droit distinct et permanent de superficie ; _____

q) se fournir exclusivement en énergies provenant de sources renouvelables de provenance régionale pour les consommations qui relèvent de sa responsabilité et qui lui sont facturées, en particulier pour l'électricité. _____

Article 12 - 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 13 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 14 - Consultation des documents de la superficiante _____

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 superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure nécessaire, au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - 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 superficière à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficière ne soit modifiée.

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

La superficière devra être informée, par écrit, de toute cession, location, ou de tout transfert économique projeté par la superficière ; 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 superficière un intérêt équivalent à celui que représente la superficière, notamment si le bénéficiaire ne poursuit pas un but identique à celui de la superficière, l'exploitation de terrains de camping ;
- 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 superficière n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficière 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 superficière 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 16 - 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 superficière sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations de la superficière

En cas de violation grave ou réitérée par la superficière des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11, la superficière 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 aux investissements initiaux de la superficiaire, sous déduction des installations mobilières, autorisés et reconnus par la superficiante au sens de l'article 4, 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 15 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 18 - 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 sera due à la superficiaire et correspondra à la valeur des bâtiments auxquels la participation financière de la superficiante sera déduite. 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 et sous déduction de la participation financière initiale de la superficiante. 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 19 - Servitudes

La superficiaire et la superficiante s'engagent à modifier ou constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits et aux rapports de bon voisinage.

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

Article 20 - Servitude de passage à pied et pour tout véhicule

Les comparants constituent la servitude foncière suivante :

A compléter si nécessaire

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), 6 (redevance), 11 lettre r) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (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 la 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.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution et immatriculation d'un droit de superficie de 40 ans en faveur de la société Camping Lodge Lausanne SA à constituer dont le siège est à Lausanne, CHE-xxx, comme droit distinct et permanent ;
2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre r) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 21 (suppression du droit de préemption de la superficiaire). –
3. Mention : immeuble non soumis au droit foncier rural ;
4. Servitude de passage à pied et pour tout véhicule.

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance
tenante, avec le notaire, _____
à Lausanne, le ***. _____