

Annexe 2. Droits distincts et permanents de superficie

2.1 Parcelle 2045 – DDP 173 – Coopérative Logement idéal

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Prolongation du droit de superficie
Chapitre III	Modification d'assiette et des conditions du droit de superficie
1)	Modification d'assiette
2)	Modification des conditions de droit de superficie
	A. Droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	E. Cessibilité et transmissibilité du droit
	F. Retour des constructions
	G. Divers

Clauses principales

Prolongation de la durée du DDP	Le droit de superficie distinct et permanent sera prolongé d'une durée de 80 ans après la date d'échéance actuelle du DDP.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance 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 superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	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 le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence .

Obligations de la superficiaire

Contrôle des logements à loyers modérés

Un contrôle des logements à loyers modérés sera exercé par la superficiante durant toute la durée de droit de superficie dès la fin du contrôle basé sur la Loi sur le logement de 1975. 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. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

PROLONGATION ET MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par-devant Laurent DELISLE, 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 **Logement idéal - Société coopérative**, dont le siège est à Pully,
 CHE-101.746.261, _____
 ici valablement représentée par son président, Philippe Bovet, domicilié à Lausanne,
 et son vice-président trésorier, Jacques Richoz, domicilié à Jouxens-Mésery, _____
 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 l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2045
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 30764 58283 22
Surface	3'726 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	46
Désignation de la situation	Route des Plaines-du-Loup 10/12/14/16/18/20/22/24
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'663 m ² Accès, place privée, 1'303 m ² Jardin, 744 m ² Route, chemin, 5 m ² Trottoir, place piétonnière, 11 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14465a, 1'663 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465b, 610 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465c, 14 m ² (souterrain)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	560'000.00 RG92
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne,	12.01.1968 007-344300 Division de bien-fonds

Mention

Aucun(e)

Servitudes

30.04.1963 007-321467 (C) DDP Superficie, jusqu'au 30.04.2033 ID.007-2001/006048
en faveur de DDP Lausanne 5586/173

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 superficiaire est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	173
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 39837 65645 08
DDP	30.04.1963 007-321465 (D) DDP Superficie, jusqu'au 30.04.2033 ID.007-2001/006048 à charge de B-F Lausanne 5586/2045
Surface	3'726 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan
Autre(s) plan(s):	
No plan:	46
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Route des Plaines-du-Loup 10/12/14/16/18/20/22/24
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'663 m ² Accès, place privée, 1'303 m ² Jardin, 744 m ² Route, chemin, 5 m ² Trottoir, place piétonnière, 11 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 14465a, 1'663 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465b, 610 m ² Habitation, N° d'assurance : 14465c, 14 m ² (souterrain)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	

Estimation fiscale 11'226'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Pully 13.06.1984 007-430794 Achat
(IDE: CHE-101.746.261),

26.09.2022 007-2022/6969/0
Modification d'intitulé

Mention

Aucun(e)

Servitude

Aucun(e)

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

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

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Selon le registre foncier

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

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

5. Le droit de superficie, objet du feuillet 173 de Lausanne sus-désigné, a été constitué par acte inscrit au Registre foncier le 30 avril 1963 sous numéro ID.007-2001/006048 et viendra à échéance le 30 avril 2033. _____

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

- l'assiette de la servitude de droit de superficie soit réduite afin qu'elle corresponde à la future emprise au sol du bâtiment nouvellement rénové, isolation périphérique comprise, _____
- les clauses et conditions du présent droit de superficie soient adaptées aux nouvelles dispositions du Code civil suisse régissant le droit de superficie et que la redevance annuelle soit portée à CHF 286'800.- (deux cent huitante-six mille huit cent francs),

- le renouvellement soit conforme aux décisions prises par le Conseil communal de Lausanne, et _____
- la superficiaire s'engage, avec l'appui financier des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, à procéder à la rénovation des bâtiments numéros d'assurance incendie 14465a, 14465b et 14465c sus-désignés comprenant 80 logements à loyers modérés d'une surface de 7'652 m² de surface de plancher déterminante et des surfaces d'activités de 1'908 m² de surfaces de plancher déterminante (ci-après : SPd). _____

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

II. PROLONGATION DU DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie, objet du feuillet 173 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006048, est prolongé de huitante ans, à partir du 1er mai 2033. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113. _____

III. MODIFICATION D'ASSIETTE ET DES CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE

1) **Modification d'assiette** _____

Les comparantes déclarent réduire de [●], mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID. ID.007-2001/006048, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface entourée d'un traitillé rouge, faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des 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. _____

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2001/006048 s'exercera désormais sur une surface totale de [●], mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5586 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	173
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 39837 65645 08
DDP	30.04.1963 007- (D) DDP Superficie, jusqu'au 321465 30.04.2113 ID.007-2001/006048 à charge de B-F Lausanne 5586/2045
Surface	3'726 m ² , numérique
Mutation	31.10.2007 007-2007/5473/0 Modification du plan

Autre(s) plan(s):

No plan: 46

Part de surface grevée

Désignation de la situation Route des Plaines-du-Loup 10/12/14/16/18/20/22/24

Couverture du sol Bâtiment(s), 1'663 m²
 Accès, place privée, 1'303 m²
 Jardin, 744 m²
 Route, chemin, 5 m²
 Trottoir, place piétonnière, 11 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, N° d'assurance: 14465a, 1'663 m²
 Habitation, N° d'assurance : 14465b, 610 m²
 Habitation, N° d'assurance : 14465c, 14 m² (souterrain)

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale En rév.

Report des droits et charges : _____

Les servitudes et droit de gage immobilier intéressant l'immeuble 173 de Lausanne sont reportés sans changement sur l'immeuble 173 de Lausanne dans sa nouvelle surface. _____

2) Modification des conditions du droit de superficie _____

Les comparantes déclarent abroger purement et simplement les conditions régissant le droit de superficie inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006048 et les remplacer par les suivantes : _____

A. Droit de superficie _____

Article 1 - Objet et assiette du droit de superficie _____

Afin que la construction mentionnée dans l'exposé préalable ne fasse pas partie intégrante de la parcelle 2045 de Lausanne sus-désignée, il est inscrit en faveur de la superficiariaire au Registre foncier une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse. _____

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de [●] mètres carrés entourée d'un traitillé rouge faisant l'objet du numéro ad hoc 1 des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le [●] par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne. _____

La superficiariaire 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 parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie. _____

De plus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de la parcelle 2045 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. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée. _____

Article 2 - Durée _____

Le droit de superficie objet du feuillet 173 de Lausanne sus-désigné et inscrit au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006048 viendra à échéance le 30 avril 2113. Il s'éteindra donc de plein droit le 30 avril 2113. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire au plus tard 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra de plein droit le 30 avril 2113, 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 _____

La servitude de superficie a d'ores et déjà été immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent sous le numéro de feuillet 173 de Lausanne. _____

Article 4 - Constructions autorisées _____

Il est construit trois bâtiments numéros d'assurance incendie 14465a, 14465b et 14465c sur l'immeuble 173 de Lausanne comprenant 80 logements à loyers modérés de 7'652 m² de surfaces de plancher déterminantes et des surfaces d'activités de 1'908 m² de surfaces de plancher déterminantes que la superficiaire s'engage à rénover avec les aides des pouvoirs publics prévues dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. _____

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, _____

dans de cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. —————

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus. —————

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. L'indemnité sera 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, 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 de rénovation dont la partie à plus-value viendra en augmentation de la valeur résiduelle du bâtiment prise en compte le 19 juillet 2023 par la Direction du Logement, qui s'élève à CHF 10'220'815.- (dix millions deux cent vingt mille huit cent quinze francs). 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 6 - Redevance de superficieValeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment la présente modification du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 5'736'000.- (cinq millions sept cent trente-six mille francs), soit 9'560 mètres carrés de surface de plancher déterminante (SPd), (7'652 m² de logements à loyers modérés et 1'908 m² de surfaces d'activités) à CHF 600.-/m² (six cent francs le mètre carré).

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 5% appliqué à la valeur du terrain.

Redevance de superficie

Le montant annuel de la redevance de superficie périodique est fixé à 5 % de la valeur foncière du terrain de CHF 5'736'000.- (cinq millions sept cent trente-six mille francs), soit CHF 286'800.- (deux cents huitante-six mille et huit cent francs).

Exigibilité de la rente

La nouvelle redevance sera perçue dès la fin des travaux de rénovation des logements à loyers modérés.. Elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} 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 860'400.- (huit cent soixante mille quatre 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 superficiaire consent à un abaissement de la rente de superficie pour une période de 10 ans dès l'exigibilité de la première rente et ceci pour un montant annuel en principe de CHF 109'424.- (cent neuf mille quatre cent vingt-quatre francs), soit CHF 87'585.- (huitante-sept mille cinq cent huitante-cinq francs) pour les surfaces de logements et CHF 21'839.- (vingt et un mille huit cent trente-neuf francs) pour les surfaces d'activités. Ce montant est actuellement calculé sur la base du devis des travaux. Pour ces surfaces de logements, cet abaissement de la rente est calculé en se basant sur le montant annuel de la redevance de superficie, déduction faite du montant des aides à la pierre à charge de la Commune de Lausanne pour le soutien à la construction de logements à loyers modérés, étant précisé que le montant des aides à la pierre ne pourra être déterminé qu'à la fin des travaux de rénovation. _____

Dès lors, le montant exact de l'abaissement de la rente sera adapté lors du décompte final des travaux, lequel permettra de fixer avec précision le montant de la participation de la Commune de Lausanne pour l'aide à la pierre. _____

Par contre, une déduction identique au prix du m² pour les logements sera appliquée aux surfaces d'activités. _____

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

Article 7 - Entrée en possession _____

La superficiaire est déjà, de par le droit de superficie actuel, en possession du terrain grevé. La possession du terrain grevé se poursuivra, dès la signature du présent acte.-

B. Responsabilité de la superficiaire _____

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiaire _____

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

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

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

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

Article 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 et déclare que le terrain est libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier, sous réserve du droit de superficie existant. _____

Article 10 - Sites pollués ou contaminés _____

Sous réserve de la pollution des sols aux dioxines pour laquelle la parcelle grevée est classée en note III de pollution, 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 contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. _____

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucune mesure relative à la concentration de radon n'a été effectuée. Les frais éventuels pour ce diagnostic seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. La superficiaire a procédé à un diagnostic amiante du bâtiment existant. Ce diagnostic a été effectué par le bureau SageXpert Sàrl, à Lausanne, en date du 18.08.2022 Ce diagnostic amiante a révélé la présence d'amiante. Les frais relatifs à un éventuel programme d'assainissement, dont il est tenu compte dans la redevance fixée ci-dessus entre parties, incomberont à la superficiaire exclusivement, à totale décharge et libération de la superficiante. _____

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 logements et des autres surfaces 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, les créanciers consentant à ces reprises ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 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, 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 le logement de 1975. Ainsi, dès la fin du contrôle exercé par le Canton, la Ville prend le relais sur la base de la Convention Canton/Ville/Propriétaire qui sera signée à la fin des travaux de rénovation. Cette convention précisera le contrôle des loyers ainsi que le contrôle des conditions d'occupation. En cas d'abrogation ou d'absence de dite convention, ce sera alors le contrôle des loyers et des conditions d'occupation par la superficiante qui sera exercé, sur la base des règlements communaux en vigueur (le public-cible des logements à loyers modérés étant des ménages à revenus modestes). Le loyer devra permettre la couverture des coûts. —————

Le loyer moyen initial pour les logements à loyers modérés calculé sur la base du projet sera de l'ordre de CHF 174.-/m²/SUP/an (cent septante-quatre francs par mètre carré de surface utile principale par an) déduction faites des aides à la pierre cantonale et communale et sera fixé par la Direction du logement cantonale après la fin des travaux et sur la base du décompte final des travaux. —————

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral ou cantonal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante ; Contrôle par la superficiante du loyer initial pour surfaces d'activités. Le loyer moyen initial pour les locaux d'activités sera de CHF 270.-/m²/SUP/an (deux cent septante francs par mètre carré de surface utile principale par an) pour les surfaces supérieures et CHF 130.-/m²/SUP/an (cent trente francs par mètre carré de surface utile principale par an) pour les surfaces inférieures. —————

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

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

s) signer, dans le cadre de la rénovation, une charte de collaboration avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social »,

tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; _____

t) 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 ; _____

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 et imposer lors d'établissement de nouveaux baux cette obligation également à ses locataires, 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 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 du 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, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante en tout temps pour veiller, dans la mesure du nécessaire, au respect du présent acte. _____

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

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis : _____

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____

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

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

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 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. _____

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

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 superficiaire 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 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 11, la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée mentionnant la sanction du retour anticipé en cas de non-exécution dans les nonante jours suivant la réception de ladite mise en demeure, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 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-devant. _____

La superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. _____

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 23 ci-après. _____

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

G. Divers

Article 19 - Servitudes à constituer

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

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

Article 20 - Publicité

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

Article 21 - Contributions diverses

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

Article 22 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 23 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p) (contrôle des loyers), 11 lettre u) (approvisionnement en énergies renouvelables régionales), 17 et 18 (conditions de retour des constructions), ainsi que 20 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 24 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes prévoient d'emblée :

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ;

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties. _____

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 25 - Autres dispositions _____

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

Article 26 - Frais et droits de mutation _____

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

L'exonération partielle des droits de mutation et des émoluments d'inscription au Registre foncier est demandée par la superficiaire en application respectivement des articles 23 et 25 de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. A cet égard, il est produit au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte l'analyse préalable du Service du logement datée du 21 juillet 2023 attestant que le droit de superficie est soumis en partie à la loi sur le logement. _____

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

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Prolongation du droit de superficie ID.007-2001/006048. _____
2. Modification d'assiette du droit de superficie ID.007-2001/006048. _____
3. Report des droits et charges. _____
4. Nouvelles conditions du droit de superficie ID.007-2001/006048. _____
5. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiaire. _____
 - clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 11 lettre u (approvisionnement en énergies renouvelables régionales) ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions). _____
6. 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 . _____