

CONSEIL COMMUNAL

CHESEaux

PREAVIS N° 34/2019

**Demande d'autorisation pour la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP)
de superficie en faveur de la Fondation Equitim
sur une partie de la parcelle communale No 1458, sise chemin de la Saugettaz**

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Depuis plusieurs années, la Municipalité a pour objectif de réaliser, sur le territoire communal, des logements à loyers abordables (LLA) s'adressant à la classe moyenne.

Lors de la séance du 8 mars 2016, le préavis No 65/2016 relatif au PPA Le Pâquis a été adopté par votre Conseil. Dans ledit préavis, il était fait mention des principaux objectifs poursuivis par le PPA notamment « *la réalisation d'une offre diversifiée de logements dont une partie à loyer abordable* ».

Ainsi, la mise en vigueur du PPA Le Pâquis le 25 avril 2018 permet de procéder à la suite des démarches.

Dans cette perspective, la Municipalité vous présente une demande d'autorisation pour la constitution d'un DDP en faveur de la Fondation Equitim, relatif à une partie de la parcelle communale No 1458 sis chemin de la Saugettaz, pour y construire des LLA.

2. Démarche

Afin de répondre à ses objectifs, la Municipalité s'est appuyée sur le cadre légal proposé par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et son règlement d'application (RLPPPL).

Pour rappel, cette loi, acceptée par le peuple en février 2017 a pour buts : «

- *de lutter contre la pénurie de logements en conservant des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) ;*
- *de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif)».*

La Municipalité a fait appel à plusieurs entités susceptibles de répondre aux attentes communales pour la constitution du DDP Pâquis et a reçu trois offres. Les critères déterminants retenus pour l'analyse comparative des offres sont les suivants :

- La compatibilité des surfaces et des loyers des logements en comparaison avec la LPPPL.
- La rente de superficie.
- Les critères d'attribution des logements.
- La stabilité du financement.

Après avoir évalué les trois offres selon les critères ci-dessus, il s'est avéré que la Fondation Equitim était significativement supérieure aux deux autres.

Au vu de ce qui précède, le choix de la Municipalité s'est donc porté sur cette Fondation.

3. La Fondation Equitim

La Fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. Elle a été créée dans le but de construire, puis de gérer des logements à loyer accessible pour la classe moyenne, en partenariat avec des collectivités publiques ou des propriétaires fonciers privés.

La Fondation a pour objectif de réaliser plus de 350 logements d'ici à 2020 dans le canton de Vaud sur le principe suivant : elle loue des terrains de propriétaires publics ou privés au moyen d'un DDP et finance la construction des logements dont elle reste propriétaire en fonction de règles définies à travers le DDP.

3.1 Les investisseurs

La Fondation Equitim rassemble des capitaux de 5 caisses de prévoyance professionnelle romandes. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance au sein de la Fondation Equitim, s'élèvent à 105,5 millions de CHF. La fortune cumulée de chacun des investisseurs de la Fondation Equitim s'élève à plus de CHF 13 milliard et la fortune immobilière cumulée à CHF 2.3 milliards. La Fondation est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Les 5 investisseurs sont :

- La caisse de pension de la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE).
- La Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP).
- Le Centre Patronal.
- Previva (Fonds de prévoyance des professionnels du travail social).
- La Fondation de prévoyance de Romande Energie.

3.2 Le mode de financement

La Fondation investit 100% en fonds propres sur ses projets, sans faire appel à aucun cautionnement ou subventionnement. Elle est donc peu sensible aux variations du taux hypothécaires, garantissant ainsi une sécurité maximale pour le paiement de la rente de superficie de la Commune. La société de gestion Equitim Management SA, en charge de la gestion des projets, est rémunérée selon les coûts effectifs sans marge ni bénéfice.

3.3 Les références de la Fondation

La Fondation Equitim développe actuellement 3 projets de LLA, en DDP sur des terrains communaux en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 200 logements.

- Cossonay, parcelle 416 – en construction
DDP de 75 ans, 13 LLA et une surface d'activité.
- Blonay, parcelle 2505 – demande d'autorisation de construire en cours
DDP de 99 ans, 41 LLA dont 18 logements protégés et une gare
- Echallens, quartier Crépon Est – avant-projet
DDP de 90 ans, 130 logements, dont 60 LLA.

4. Le projet de logement

4.1 Les loyers abordables

Le niveau des loyers retenu par la Municipalité et Equitim est celui défini pour Cheseaux conformément au RLPPPL et majoré de 5% pour des bâtiments ayant des performances énergétiques accrues (Minergie P dans notre cas). Cette majoration, prévue dans l'art. 28 RLPPPL pour ce type de construction, s'explique d'une part par un coût de construction sensiblement supérieur mais également par une diminution des charges pour les locataires par rapport à une construction classique.

Ainsi le RLPPPL définit actuellement un loyer plafond de CHF 252.- / m² par an pour un 3 pièces (60-77m² avec performances énergétiques accrues) ce qui correspond à une baisse d'env. 20% par rapport au marché de la location d'appartements neufs.

Le tableau ci-dessous montre le programme de logement prévu pour ce projet ainsi qu'une projection des loyers mensuels.

Typologie	Taille (m2) *	Proportion dans le projet	Loyer mensuel Equitim * (CHF/mois)	Loyer mensuel du marché (CHF/mois)
2 pièces	55	25 - 40 %	1'170	1'450
3 pièces	75	40 - 50 %	1'575	1'975
4 pièces	95	15 - 25 %	1'970	2'500
5 pièces	115	0 - 5%	2'350	3'030

** Loyer hors acompte d'eau chaude et de chauffage.*

4.2 Contrôle et évolution des loyers

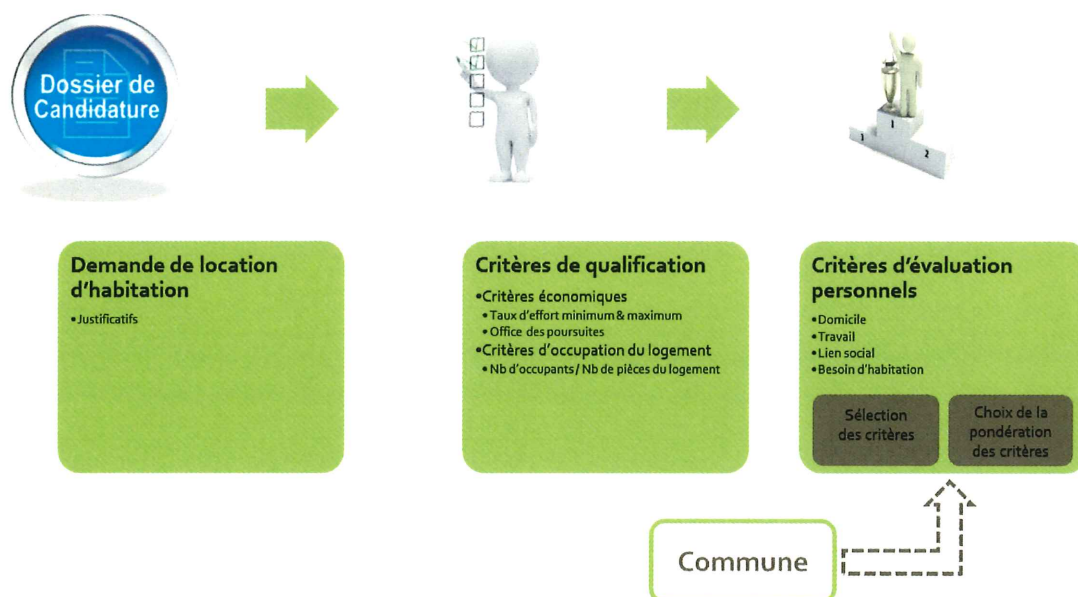
Le projet sera soumis à la LPPPL. Ainsi durant les 25 premières années, le canton est en charge de la surveillance des loyers, ensuite, cette compétence est transférée à la commune.

Conformément à l'art. 29 RLPPPL, les montants des valeurs plafond des loyers initiaux sont adaptés annuellement par le canton au 1^{er} septembre de chaque année en tenant compte du 80% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

4.3 Critères d'attribution

L'élaboration d'une grille de critères d'attribution et de pondération, établie conjointement entre la Municipalité et Equitim, permet à la commune de rester impliquée dans le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP.

Cette grille de critère d'attribution est ensuite confiée à la gérance locative locale qui la complètera pour chaque demande de location.



4.4 Performance énergétique

La Fondation Equitim s'engage à construire un projet selon le standard Minergie P. Cet engagement pris par la Fondation traduit sa stratégie d'investissement et de gestion de bâtiment sur le très long terme.

4.5 Planning

Comme défini dans la promesse de DDP, Equitim s'engage à déposer une demande d'autorisation de construire dans les 9 mois suivant la signature de la promesse de DDP. Une fois le permis de construire obtenu, Equitim s'engage à commencer les travaux dans un délai de 6 mois dès la signature du DDP final.

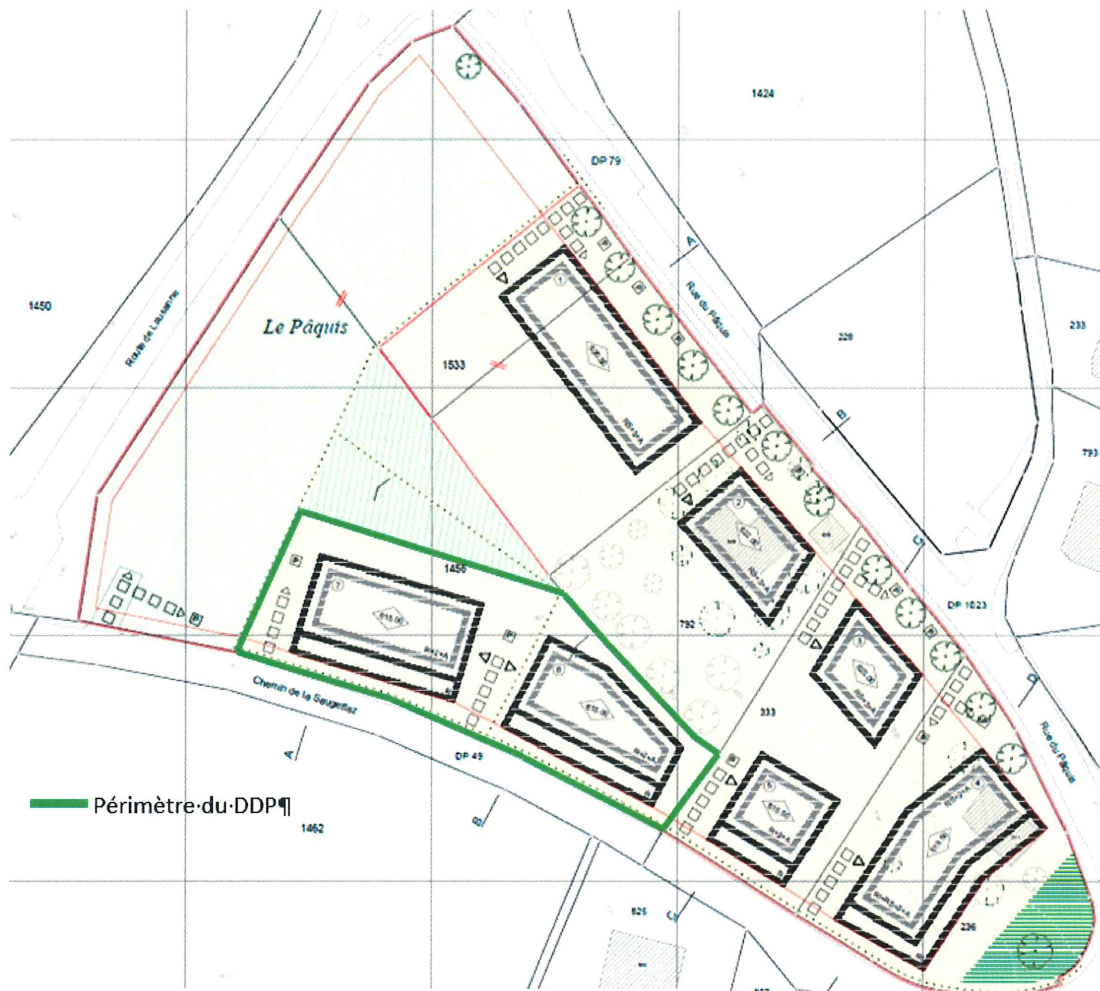
4.6 Marché public

La Fondation Equitim étant maître d'ouvrage, le projet n'est pas soumis aux marchés publics. Nous précisons aussi que la Fondation s'engage à construire de manière dite traditionnelle. Ceci permet de favoriser les entreprises locales et régionales.

5. Caractéristiques du DDP

5.1 Situation et capacité constructive

Le DDP porte sur une portion de 2766 m² de la parcelle communale n°1458 comprise dans le PPA Pâquis (cf. périmètre en vert sur la figure ci-dessous). Cette portion est affectée en zone de centre de localité par le PPA, elle comprend deux périmètres constructibles qui offrent une surface de plancher déterminante (SPd) totale de 3470m² permettant de réaliser 30 à 35 logements.



Source : extrait du PPA Pâquis

5.2 Durée et droit de retour

Le DDP est conclu pour une durée de 75 ans. A cette échéance, soit il peut être renouvelé pour une nouvelle durée, soit les immeubles sont rachetés par la Commune aux conditions établies par un expert neutre, soit Equitim rachète le terrain à dire d'expert.

5.3 Redevance du DDP

La redevance du droit de superficie pour le projet s'élève à CHF 160'000.-/an. Le montant de cette redevance sera indexé au huitième pour cent de la variation de l'ISPC conformément à l'art. 31 RLPPPL. Elle n'est donc pas influencée par le taux de vacance des logements. La redevance sera revue tous les 5 ans.

6. Conclusion

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière de logements. La Fondation Equitim lui semble être le partenaire idéal pour mettre à disposition de nos citoyens des LLA tout en assurant des entrées financières non négligeables pour la collectivité.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de l'autoriser à procéder à la constitution d'un DDP en faveur de la Fondation Equitim, relatif à une partie de la parcelle communale No 1458 sise chemin de la Saugetaz, pour y construire des logements à loyer abordable.

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- Vu le préavis municipal N° 34/2019 du 18 mars 2019
- Vu le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- d'autoriser la Municipalité à procéder à la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation Equitim, relatif à une partie de la parcelle communale No 1458 sise chemin de la Saugettaz, pour y construire des logements à loyer abordable.

DECHARGE

- la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 18 mars 2019

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

L. SAVARY

P. KURZEN



Annexes : - promesse de constitution du DDP

Projet du 6 décembre 2018,

modifié les 17 décembre 2018, 27 janvier 2019, 26 février 2019, 21 mars 2019

et 1^{er} avril 2019

PROMESSE
DE CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE
DISTINCT ET PERMANENT

Par devant Frédéric-Auguste **de LUZE**, notaire à Morges pour le
canton de Vaud, _____

se présentent : _____

d'une part, _____

La commune de **CHESEAUX-SUR-LAUSANNE**, _____
ici valablement représentée par son syndic Monsieur Louis
SAVARY et son secrétaire municipal Monsieur **/***/, _____

selon l'extrait du procès-verbal du Conseil communal de
Cheseaux-sur-Lausanne, daté du **/***/, muni du sceau officiel et ci-annexé, _____

ci-après la « commune de Cheseaux-sur-Lausanne », la «
propriétaire » ou la « promettante-superficiante », _____

d'autre part, _____

**Equitim Fondation de placement (Equitim Investment
Foundation) (Equitim Anlagestiftung)**, fondation dont le siège est à Lausanne, CHE-
135.909.414, _____

ici représentée par **/***/ et **/***/, qui l'engagent valablement par
leur signature collective à deux, _____

ci-après « Equitim » ou la « promettante-superficiante ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

- I -

EXPOSE PREALABLE

a. La commune de Cheseaux-sur-Lausanne est propriétaire de la parcelle 1458 sise sur son territoire et désignée comme suit au Registre foncier : _____

=====

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	128 Cheseaux-sur-Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1458
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 54458 39549 23
Surface	8'664 m ² , numérique
No plan:	19
Désignation de la situation	Le Pâquis
Couverture du sol	Bâtiment(s), 32 m ² Champ, pré, pâturage, 8'569 m ² Accès, place privée, 63 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N° d'assurance: 1190, 32 m ²
Estimation fiscale	2014 (19.05.2015)

Propriété

Propriété individuelle
Cheseaux s/Lausanne la Commune,
Cheseaux s/Lausanne,

Mention

05.07.1994 007-517169 Améliorations foncières ID.007-2000/003104

Servitudes

04.01.1988 007-468516 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2002/002635
21.05.1999 007-551175 (C) Canalisation(s) souterraine d'électricité ID.007-2002/002641
29.01.2013 007-2013/479/0 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2013/000722

Charge foncière

Aucune

Annotation

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

Exercices des droits

Selon le registre
foncier

Droit de gage immobilier

Aucun

=====

b. Souhaitant développer ce quartier dit « Le Pâquis », la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne a élaboré un Plan Partiel d'Affectation (« PPA ») comprenant la parcelle 1458 objet du présent acte. _____

c. La commune de Cheseaux-sur-Lausanne a contacté Equitim,

suite à une consultation lancée auprès de plusieurs investisseurs, pour réaliser une opération de logements à loyers abordables sur sa parcelle numéro 1458. _____

d. Dans ce but, les parties souhaitent constituer sur la surface concernée une servitude de droit de superficie, établie en droit distinct et permanent. —

e. Equitim a l'intention de construire sur la partie en zone de *centre de localité*, selon le PPA « Le Pâquis », de la parcelle 1458 de Cheseaux-sur-Lausanne des bâtiments comprenant des logements. _____

f. En date du /*/, le conseil communal a accepté le préavis de la Municipalité afin de pouvoir constituer le droit de superficie prévu dans le présent acte. Un extrait conforme du procès-verbal de l'assemblée est annexé au présent acte. _____

Ceci étant exposé, les comparantes décident ce qui suit : _____

- II -

PROMESSE DE DROIT DE SUPERFICIE

La commune de Cheseaux-sur-Lausanne promet constituer en faveur d'Equitim, qui déclare promettre accepter, une servitude personnelle de droit de superficie sur la parcelle 1458 de la commune de Cheseaux-sur-Lausanne susdésignée selon les clauses et conditions suivantes : _____

Article 1

Condition suspensive

L'exécution du présent acte, soit la constitution de la servitude de droit de superficie est conclue sous la condition suspensive qu'Equitim obtienne un permis de construire, définitif et exécutoire dans le but de réaliser les bâtiments projetés.

Article 2

Délais envers la promettante-superficiariaire

La promettante-superficiariaire s'engage envers la promettante-superficiariaire à déposer en mains de l'autorité communale, d'ici au /*9 mois suite à la signature du présent acte*/, au plus tard, un dossier d'enquête complet, conforme aux dispositions légales et au règlement communal sur la police des constructions et à faire ensuite toute diligence pour obtenir les autorisations nécessaires. La parcelle objet du présent acte étant régie par les dispositions particulière du Plan Partiel d'Affectation « Le Pâquis », la demande de permis devra être conforme aux dispositions particulières prévues dans cette zone. _____

Les comparantes précisent que le dépôt précité sera considéré comme conforme même si la commune de Cheseaux-sur-Lausanne exige des modifications ou rectifications de minimes importances. _____

Article 3

Exécution de la promesse

Chacune des comparantes pourra exiger l'exécution du présent contrat, en tout temps, dès que la condition prévue ci-dessus à l'article II-1 (un) sera accomplie.

Dans tous les cas, l'exécution du présent contrat devra être requise par courrier recommandé adressé à l'autre partie ; le délai d'avertissement sera de 30 (trente) jours, au moins.

Article 4

Caducité

Si la condition exposée sous chiffre II-1 (un) ci-dessus ne devait pas être réalisée le */*18 mois dès la signature du présent acte*/* ou qu'aucune des parties n'a requis l'exécution du présent acte dans un délai de 3 (trois) mois après la réalisation de la condition, le présent acte serait alors caduc et les parties seraient déliées de leurs engagements liés au présent acte. Les frais du présent acte, ainsi que l'ensemble des frais générés par Equitim dans ce projet (réunion, analyse, géomètres, honoraires, etc.), seront à la seule charge d'Equitim.

Il est précisé que le délai de caducité prévu au paragraphe précédent serait automatiquement prolongé de la durée nécessaire à la clôture d'éventuelles procédures si le permis de construire objet de la condition n'est pas encore octroyé en raison de démarches auprès de la commune de Cheseaux-sur-Lausanne ou des services du Canton de Vaud ou liées à la levée d'oppositions ou de recours.

Article 5

Assiette du droit de superficie

Le droit de superficie est constitué sur la surface indiquée en rouge, correspondante à l'entier de la zone *centre de localité* d'environ 2'766 m² (deux mille sept cent soixante-six mètres carrés) de la parcelle 1458 de Cheseaux-sur-Lausanne, sur le plan daté de ce jour, signé par les comparantes et ci-annexé. Pour le jour d'exécution du présent acte, un tableau de mutation et un plan seront dressés par un géomètre officiel, aux frais de la promettante-superficiaire.

Article 6

Durée

Le droit de superficie sera constitué pour une durée de 75 ans

(septante-cinq ans) à compter de son inscription au registre foncier. À son échéance, il s'éteindra de plein droit. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par la promettante-superficiaire 5 (cinq) ans au moins avant l'échéance, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne s'engageant à se prononcer dans les deux ans qui suivent la demande. _____

Conformément à l'article 779, lettre 1 du Code Civil Suisse, aucune garantie n'est donnée à l'avance par la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne au sujet de la prolongation du présent droit de superficie. _____

En cas de prolongation, les comparantes pourront fixer de nouvelles conditions pour le droit de superficie. _____

Article 7

Cessibilité

Le droit de superficie objet des présentes est cessible et transmissible. _____

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne devra être informée, par courrier recommandé, de toute cession ou de tout transfert juridique projeté par Equitim. Elle pourra s'opposer valablement à toute cession dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

- a) si l'acquéreur n'est pas solvable, _____
- b) si l'acquéreur a déjà donné lieu à un litige au sujet d'un droit de superficie, _____
- c) si l'acquéreur ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou ceux passés en complément aux présentes. _____

Les actes de cession et de transfert juridique du droit de superficie seront soumis à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne pour approbation. La promettante-superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte, ou ceux passés en complément aux présentes, par tout cessionnaire du droit de superficie. _____

Article 8

Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3, et 943 du Code civil suisse, les comparantes requièrent l'immatriculation comme immeuble de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. _____

Cet immeuble sera désigné sur le tableau de mutation et le plan établis par le géomètre officiel lors de l'exécution du présent acte. _____

Article 9

Constructions autorisées

Sur la surface grevée du droit de superficie, la promettante-superficiaire a le droit, en vertu du droit de superficie qui lui est accordé : _____

- de construire, puis de maintenir, pendant toute la durée du droit de superficie des bâtiments conformément aux dispositions légales en vigueur, _____
- d'aménager et d'utiliser la surface à son gré, tels que notamment parkings souterrains, places de parc, routes, chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, et de manière générale tous aménagements extérieurs à la libre appréciation d'Equitim, conformément aux dispositions légales en vigueur. _____

L'attention d'Equitim est expressément attirée sur le fait que la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne ne lui donne aucune garantie sur l'état du sous-sol dont elle n'a pas connaissance. Les éventuels frais liés au déplacement de conduites seront à la charge unique d'Equitim. _____

Article 10

Engagements d'Equitim

Equitim s'engage, dans un délai de 6 (six) mois dès la signature de la constitution de la servitude de droit de superficie objet du présent acte, à débiter les travaux de construction des bâtiments autorisés par le permis de construire. Les bâtiments devront respecter les normes applicables aux standards « Minergie P ». _____

Durant toute la durée de la servitude de droit de superficie, Equitim s'engage à maintenir les constructions édifiées en parfait état. _____

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne aura accès chaque année à l'état locatif des bâtiments. Pour l'attribution des logements, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne pourra établir une grille de critères à respecter par Equitim. _____

Equitim devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont compris dans le périmètre du droit de superficie (route d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, aménagement de zones vertes, point de ramassage des déchets, etc.). Les frais d'équipement et d'entretien incombant à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne pour la parcelle 1458, définis dans les conventions foncières et d'équipements sont à la charge de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne. _____

Article 11

Engagements d'Equitim - LPPPL

Une fois les constructions terminées, Equitim s'engage à offrir des loyers abordables afin de garantir un accès à l'habitat selon le règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (« LPPPL »).

Equitim s'engage à consacrer une part de 100% du potentiel réglementaire des m2 (mètres carrés) bruts de planchers habitables à des logements à loyers abordables (ci-après « LLA ») au sens de l'article 27, alinéa 1, lettre d de la LPPPL.

Equitim soumettra son projet de construction au service cantonal en charge du logement pour approbation préalable avant la demande de permis de construire. Il est précisé que les LLA seront reconnus d'utilité publique lors de l'octroi du permis de construire par le service cantonal en charge du logement.

Une restriction du droit d'aliéner garantissant le statut de LLA sera inscrite au registre foncier au moment de la reconnaissance, par le service cantonal en charge du logement.

Le programme des différents types de logements observera les proportions suivantes :

- 25 - 40 % de type 2 pièces (une chambre à coucher)
- 40 – 50 % de type 3 pièces (deux chambres à coucher)
- 15 – 25 % de type 4 pièces (trois chambres à coucher)
- 0 – 5 % de type 5 pièces (quatre chambres à coucher)

Ces valeurs s'entendent en nombre de logement de la totalité des logements.

Les logements conserveront leurs statuts LLA jusqu'à l'échéance du DDP.

En termes de surfaces utiles de plancher (SUP SIA 416 édition 2003), les logements seront conformes aux dispositions de l'article 27 du règlement d'application de la LPPPL (« RLPPPL »).

Le revenu locatif des LLA est plafonné conformément aux dispositions de l'article 28 du RLPPPL, valable pour la zone géographique VI. Les limites définies à l'alinéa 2 sont augmentées de 5% en fonction de performances énergétiques accrues (Minergie P).

Le plafond du revenu locatif initial est fixé au moment de la

première mise en location, à savoir l'entrée en vigueur du premier bail de l'immeuble reconnu d'utilité publique. _____

Le revenu locatif annuel plafonné se compose de l'ensemble des loyers des LLA de l'immeuble, y compris les vacants, multiplié par 12, sans les frais de chauffage et d'eau chaude, ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets. _____

En cours de la vie de l'immeuble, le plafond du revenu locatif est indexé selon l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (« ISPC ») compté à 80%. _____

Durant 25 ans à compter de l'entrée des premiers locataires sitôt après l'octroi du permis d'habiter, le contrôle du plafonnement du revenu locatif est effectué annuellement par le Service cantonal en charge du logement. Le contrôle incombe ensuite à l'autorité communale. _____

Equitim remettra à l'autorité cantonale une copie de la police ECA dès son établissement. _____

Article 12

Retour des constructions en cas d'extinction du droit de superficie à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, soit par refus du propriétaire du sol, soit par refus de la promettante-superficiaire, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, la promettante-superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, conformément à l'article 779, lettre d du Code Civil Suisse, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne versera à la promettante-superficiaire, dans le délai d'une année, une indemnité équitable correspondant à la valeur vénale des bâtiments fixée par un expert, soit sans tenir compte de la valeur du sol. _____

L'expert sera choisi d'un commun accord entre la promettante-superficiante et la promettante-superficiaire. _____

Dans l'hypothèse où l'expertise ne conviendrait pas à l'une des deux parties, ces dernières choisiront un second expert. _____

Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est inférieure à dix pour cent (10%), la moyenne entre les deux expertises sera retenue comme valeur finale. _____

Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est supérieure à dix pour cent (10%), un troisième expert choisi d'un

commun accord entre la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne et Equitim prendra une décision finale sur la valeur du bien immobilier. _____

Si les parties ne pouvaient se mettre d'accord sur la nomination d'un expert, ce dernier serait désigné par le juge compétent du lieu de situation de l'immeuble. _____

Article 13

Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations

par la promettante-superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, la promettante-superficiaire s'engage à : _____

- a) à ne pas changer l'affectation des constructions édifiées sur le présent droit de superficie, sans l'autorisation de la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne, _____
- b) entretenir convenablement les constructions, les parties intégrantes et les aménagements extérieurs, _____
- c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article II-15 (quinze) ci-dessous, _____
- d) de ne pas constituer sur le droit de superficie objet des présentes un droit de superficie à titre secondaire. _____

En cas de violation par la promettante-superficiaire des obligations lui incombant en vertu des dispositions de la présente convention, notamment celles stipulées sous les lettres a) à d) ci-dessus, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions moyennant : _____

- notification à la promettante-superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif dans un délai de trois (3) mois et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure, _____
- notification à la promettante-superficiaire, sous pli recommandé, en cas de non-observation de la mise en demeure précitée, que le retour anticipé des constructions aura lieu dans le délai d'un an. _____

Si la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne exerce son droit de retour anticipé, elle versera à la promettante-superficiaire, pour les logements et le parking en sous-sol, une indemnité équitable conformément à l'article II-12 (douze) ci-dessus. Toutefois, cette indemnité équitable sera diminuée de 15% (quinze pourcents) à titre de pénalité. _____

Article 14

Droits de préemption

Les droits de préemption du propriétaire du sol et de la promettante-superficiaire prévu par l'article 682 alinéa 2 du Code Civil Suisse sont maintenus.

Par conséquent, la promettante-superficiaire devra notifier toute vente avec ses conditions à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne. La Municipalité devra donner une détermination de principe dans un délai de 3 (trois mois) dès réception de la notification, une décision définitive liant la commune devant être rendue dans un délai de 6 (six) mois dès la notification. De même, la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne devra notifier toute vente à la promettante-superficiaire avec ses conditions. Cette dernière devra également communiquer sa détermination dans un délai de 3 (trois) mois au maximum.

Article 15

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, la promettante-superficiaire paiera à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne une redevance annuelle payable à l'avance le 30 avril de chaque année. En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, un intérêt de 5 % (cinq pour cent) l'an sera perçu dès l'échéance par la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne.

La redevance annuelle est convenue entre les comparantes à la somme de

*** * * CHF 160'000.00 * * ***

*** * * (CENT SOIXANTE MILLE FRANCS) * * ***

Cette redevance est indexée au huitante pour cent (80%) de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (« ISPC »). La redevance sera revue tous les cinq ans. Toutefois, dans le cadre de cette indexation, l'ISPC minimum à prendre en compte est l'indice de base, soit celui du mois précédant l'inscription au registre foncier du droit de superficie objet du présent acte, soit /*/.

Pour la première année, la redevance sera payable au prorata temporis à réception du permis d'habiter ou dès lors que le premier locataire aura emménagé, selon l'échéance la plus favorable pour la Commune.

Article 16

Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance ont lieu au moment de la signature de l'exécution du présent acte.

Article 17

Relation avec les tiers

La promettante-superficiaire assumera seule, à l'entière décharge de la promettante-superficiante, toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions édifiées sur le présent droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires. _____

Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage. _____

Article 18

Droit de contrôles

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps. _____

Elle avertira la promettante-superficiaire par écrit dix jours à l'avance au moins, l'inspection ayant lieu pendant les heures ouvrables de travail. _____

Article 19

Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les constructions seront à la charge de la promettante-superficiaire. _____

Article 20

LFAIE

Lors de l'inscription de l'exécution du présent acte au registre foncier, la promettante-superficiaire fournira une déclaration notariée la concernant relative à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). _____

Au surplus, la promettante-superficiaire, par ses représentants, déclare ne pas agir à titre fiduciaire. _____

Article 21

Servitudes à constituer

La promettante-superficiaire et la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne s'engagent réciproquement, pour autant que de besoin, à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage des bâtiments qui seront édifiés sur le présent droit

de superficie, ainsi que celles prévues par le PPA « Le Pâquis ». _____

_____ **Article 22** _____

_____ **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 strict, même contraires aux clauses convenues ci-dessus seraient immédiatement applicables à leurs rapports, et, —

b) que les prescriptions de droit dispositif ne pourraient l'être qu'avec l'accord des contractants. _____

_____ **Article 23** _____

_____ **Autres dispositions** _____

Pour les autres cas non prévus dans le présent acte, les dispositions du Code Civil Suisse font règle. _____

_____ **Article 24** _____

_____ **Frais** _____

Les frais de la présente convention, les émoluments du registre foncier, tous les frais en relation avec la constitution, la prolongation ou l'extinction du droit de superficie, ainsi que les droits de mutation seront à la charge de la promettante-superficiaire. _____

_____ **Article 25** _____

_____ **For juridique et droit applicable** _____

Les comparantes font élection de domicile attributif de for et de juridiction auprès du Tribunal compétente du lieu de situation de la parcelle objet du présent acte. Le droit applicable est le droit suisse. _____

* * * * *

--- **D O N T A C T E** ---

lu par le notaire soussigné aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à MORGES, le /*/ DEUX MILLE DIX-NEUF. _____