



**Municipalité de la
Commune de Prangins**

**Préavis No 65/10
Au Conseil Communal**

Demande d'autorisation de signer l'acte concernant l'établissement d'un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative Cité-Derrière, sur la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette", pour construire des appartements adaptés.

Demande d'autorisation de pouvoir signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'350'000.— en faveur de la Coopérative Cité-Derrière.

**Martine Baud, Municipale (1^{ère} partie)
Hans-Rudolf Kappeler, Syndic (2^{ème} partie)**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction générale

Ce préavis est divisé en deux parties, étant donné que deux dicastères sont particulièrement concernés, à savoir :

- Aménagement du territoire et Police des constructions
- Finances

De ce fait, la 1^{ère} partie est analysée, développée et conduite par Mme Martine BAUD, en sa qualité de Municipale du dicastère concerné.

La 2^{ème} partie est traitée de la même manière par M. Hans-Rudolf KAPPELER, Syndic, en sa qualité de responsable des finances de la Commune de Prangins.

Cette manière de faire donne une meilleure vision et transparence, respectivement responsabilité, en ce qui concerne la séparation des directions. Mais il est évident que toutes les décisions ont été prises par la Municipalité concernant ce dernier.

1^{ère} partie

Sous la responsabilité de Mme Martine BAUD, en sa qualité de Municipale de la Police des constructions et de l'Aménagement du territoire.

1. Préambule

La présente demande fait suite au développement d'un projet mené par la Municipalité en collaboration avec la Coopérative Cité-Derrière. Ce projet a fait l'objet de plusieurs annonces au Conseil Communal et d'une exposition publique en janvier 2010.

2. Historique

Depuis plusieurs années, le souhait de la Municipalité est de mettre à disposition des citoyens certains types de logements qui font défaut dans la Commune de Prangins. Un de ses objectifs de législature est "la mise à disposition de logements de qualité à prix abordables et à caractéristiques diversifiées". Une première opération a été mise sur pied en 2008-2009 pour les trois bâtiments derrière l'auberge communale qui vont offrir à la population des logements subventionnés.

La deuxième opération qui fait l'objet de ce préavis a été initiée début 2009. Elle concerne des appartements adaptés, c'est-à-dire sans barrière architecturale. Des négociations ont eu lieu entre la Municipalité et la Coopérative Cité-Derrière, et le dicastère de l'urbanisme a développé un projet de concours d'architecture sous forme de mandats d'étude parallèles pour concrétiser au mieux les mesures d'aménagement et la mise en valeur de la parcelle avec les responsables de la Coopérative.

3. Contexte

3.1. Aspects fonciers

Les terrains en main de la Commune sont peu nombreux. La Municipalité a donc souhaité utiliser de manière optimum les parcelles nos 544 et 545 au lieu-dit "La Charrette" qui ont été réunies en une seule parcelle (no 545) pour les besoins du projet, ce qui représente 1'369 m². Cette parcelle se situe en zone d'utilité publique. La Municipalité s'est assurée que le type de "logements adaptés" correspondait bien à la définition de la zone.

3.2. Situation de la parcelle

La parcelle de "La Charrette" se situe en tête du quartier des Morettes. Elle est bordée, d'une part, par la ligne de chemin de fer et, d'autre part, par le chemin des Chaux.

Proche de la campagne, elle offre une vue dégagée du côté de l'aérodrome et du Jura. Les transports publics sont à proximité.

3.3. Des logements adaptés

La Commune ne dispose, actuellement, d'aucun immeuble de logements adaptés. Une demande croissante se fait sentir au vu du vieillissement de la population : les personnes âgées souhaitent rester autonomes le plus longtemps possible. Ce type de logement, sans seuil, avec des largeurs de portes et de portes-fenêtres adéquates, permet aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite de se déplacer dans les meilleures conditions.

4. Le projet

Quatre projets ont été soumis au jury du concours qui a choisi à l'unanimité le projet "Mme Butterfly" du bureau 2b de Lausanne.

Le bâtiment projeté se déploie sur la parcelle "comme des ailes de papillon". Il utilise au mieux les possibilités offertes et vient compléter l'insertion paysagère des autres bâtiments environnants.

Pour des raisons fonctionnelles et pour conserver le caractère topographique singulier de cette parcelle, le projet réutilise le volume de terre végétale excavé pour recréer deux collines paysagères.

Les typologies de logements, toutes basées sur les mêmes principes, proposent une grande variété de tailles : 4 x 2 pièces, 6 x 3 pièces, 2 x 4 pièces + 1 local commun. Leurs loggias sont orientées sud-est et sud-ouest, vers le paysage. Il est prévu 12 places de parc intérieures, dont 2 places "handicapés".

L'ensemble des logements respecte les normes de logements adaptés permettant une grande mixité de profils de locataires, garant de l'intégration dans le projet de la dimension sociale du développement durable.

Le parc à disposition des habitants sera facile à entretenir et favorisera la convivialité.

Le bâtiment est standard *Minergie* et s'approche de *Minergie-Eco*. La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur à sondes géothermiques.

Les façades seront revêtues d'un crépi minéral offrant une perception irrégulière, par un jeu d'ombre et de lumière, de la forme du bâtiment.

5. Les loyers prévus

Selon le plan financier de la Coopérative, le coût moyen au m² est d'environ 15 % supérieur au coût préconisé par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), ceci pour deux raisons principales :

- la petite taille du projet,
- l'importance des locaux non habitables (parking souterrain).

Le prix de location des logements se situeront au dessous des prix pratiqués sur le marché dans notre région. Ils seront le reflet des coûts de la construction, le but poursuivi par la Coopérative étant social. Ils se situeront dans une fourchette allant de Fr. 1'250.— pour les plus petits à Fr. 2'500.— environ pour les 4 pièces.

6. L'attribution des logements

Les logements seront attribués de manière réglementaire par une commission dont fera partie la Municipalité. Les personnes répondant aux critères des logements adaptés (personnes âgées, personnes à mobilité réduite) et habitant Prangins seront prioritaires. La diversité de taille des logements permet une bonne mixité : personnes seules, couples et familles.

Si aucune demande ne correspond aux critères énoncés, la Commission peut attribuer un logement à une personne qui habite ou travaille sur le territoire communal. Une priorité peut également être accordée à des jeunes de Prangins.

7. Informations mises à l'enquête publique

Une mise à l'enquête préalable d'implantation a été effectuée au mois de juin 2009. Elle n'a suscité aucune opposition.

Les projets du concours d'architecture ont fait l'objet d'une exposition publique.

Les voisins directs de la parcelle ont été informés.

Une mise à l'enquête publique du bâtiment est prévue fin juin 2010.

Les voisins directs seront à nouveau informés avant la mise à l'enquête publique.

Les travaux devraient suivre rapidement l'enquête. La Coopérative est maître d'ouvrage. Le dicastère de l'urbanisme suit cependant la finalisation du projet et supervisera globalement sa réalisation.

2^{ème} partie

Sous la responsabilité de M. Hans-Rudolf KAPPELER, Syndic, en sa qualité de responsable des finances de la Commune de Prangins.

8. Explication préliminaire

En tenant compte de ce qui est développé, décidé et exposé en 1^{ère} partie, qui est essentiellement technique, stratégique, philosophique et politique, le Conseil communal doit se prononcer, d'une part, concernant **les conditions du contrat de droit distinct et permanent de superficie**, et d'autre part, concernant **un cautionnement en faveur de la Coopérative "Cité-Derrière"**.

9. Acte constitution de droit distinct et permanent de superficie

Il s'agit d'un acte juridique qui stipule toutes les conditions découlant d'une telle opération. Cet acte fait partie intégrante de notre préavis qui se réfère à la parcelle que nous mettons à disposition de la Coopérative en question. De ce fait, vous pouvez trouver le projet de cet acte annexé à ce préavis.

10. Parcelle concernée, propriété de la Commune

Au lieu-dit	:	La Charrette
No	:	545
Feuille	:	10
Surface	:	1'369 m ²
Servitudes	:	Canalisations d'eau et station détente gaz en faveur de la Ville de Nyon
Gage immobilier	:	Néant

Selon des renseignements obtenus auprès des spécialistes de la branche, nous estimons la valeur de cette parcelle à

Fr. 900'000.-- environ,

Ce qui représente un montant de

Fr. 670.40 / le m²

11. Proposition de la Municipalité

Après étude approfondie et vérification, plus des renseignements obtenus auprès de spécialistes en la matière, nous vous proposons d'accepter l'acte tel que rédigé, notamment en ce qui concerne les conditions suivantes :

Durée (art. 3) : 70 ans
Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire, 4 ans avant l'échéance. Le superficiaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande,

Prix du terrain (art. 9) : Fr. 889'850.-- (Fr. 650.--/m²),

Redevance (art. 9) : 3 % = Fr. 26'695.50 par année,
pendant les 5 premières années,
3,5 % = Fr. 31'144.75 par année,
dès la 6^{ème} année, pour les 5 prochaines années,
4 % = Fr. 35'594.-- par année,
dès la 11^{ème} année.

Dès la 11^{ème} année, la redevance sera indexée tous les 5 ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard celui applicable 6 mois après l'occupation du premier appartement.

Le superficiaire consent à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiaire d'un montant égal à trois annuités, à savoir **Fr. 106'782.--** (3 x Fr. 35'594.--).

Ces conditions sont certes favorables mais correspondent à celles pratiquées en relation avec des projets comme celui exposé. Le prix du terrain retenu est proche de notre estimation. Les redevances fixées pour les 10 premières années ont une influence importante sur les prix du loyer. La réduction du taux de conversion a un effet sur le calcul et la fixation du montant des loyers.

12. Cautionnement en faveur de la Coopérative "Cité-Derrière"

Cette dernière nous sollicite pour l'obtention de notre part d'un cautionnement de Fr. 1'350'000.-- pour garantir un prêt hypothécaire en 2^{ème} rang. Cette garantie permet à la Coopérative de conclure auprès des banques un financement hypothécaire en 2^{ème} rang, au taux d'un prêt hypothécaire en 1^{er} rang.

Le montant du cautionnement, sollicité de Fr. 1'350'000.--, représente 30% du coût total estimé pour la construction de 12 appartements et des garages en sous-terrain de Fr. 4'518'000.--.

La mise à disposition d'un cautionnement permet donc à la Coopérative de négocier un taux préférentiel pour la totalité des emprunts, vu qu'il s'agit d'appartements adaptés.

Comme évoqué ci-dessus, sous redevance, la mise à disposition d'une telle garantie est un point supplémentaire qui influence la fixation des loyers à des prix abordables et rendra, de ce fait, le projet viable.

Nous tenons à noter que la caution proposée de Fr. 1'350'000.-- s'inscrit dans le plafond de risque pour cautionnement fixé à Fr. 10'000'000.-- pour la législature 2006-2011, accordée par le Conseil communal le 8 décembre 2006.

13. Proposition de la Municipalité

La Municipalité est d'accord pour souscrire un cautionnement de ce montant et répond donc favorablement à la demande de la Coopérative Cité-Derrière.

Remarque générale

Avec notre philosophie politique en la matière et nos conditions favorables, nous contribuons à offrir aux futurs locataires de cet immeuble des loyers abordables. Ainsi, nous répondons aussi à un besoin et honorons notre objectif fixé au début de la législature. Nous vous soumettons, de ce fait, par ce préavis, la proposition de mettre en droit distinct et permanent de superficie la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette"* et la demande de souscrire une caution en faveur de la Coopérative Cité-Derrière.

14. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Prangins

vu

le préavis municipal No 65/10 concernant

a) la demande d'autorisation de signer l'acte concernant l'établissement d'un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative Cité-Derrière, sur la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette", pour construire des appartements adaptés.

b) la demande d'autorisation de pouvoir signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'350'000.-- en faveur de la Coopérative Cité-Derrière.

vu

le rapport de la commission chargée d'étudier ces objets,

ouï

les conclusions de la commission chargée d'étudier ces objets,

attendu que

ces derniers ont été régulièrement portés à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le préavis municipal No 65/10 concernant
 - a) la demande d'autorisation de signer l'acte concernant l'établissement d'un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative Cité-Derrière, sur la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette", pour construire des appartements adaptés.
 - b) la demande d'autorisation de pouvoir signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'350'000.-- en faveur de la Coopérative Cité Derrière.
2. a) d'autoriser la Municipalité de signer l'acte relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative Cité-Derrière, sur la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette", pour construire des appartements adaptés.
3. b) d'autoriser la Municipalité à signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'350'000.-- en faveur de la Coopérative Cité-Derrière.
4. d'autoriser la Municipalité d'imputer ce cautionnement de Fr. 1'350'000.-- dans le plafond pour risque de cautionnement fixé à Fr. 10'000'000.-- pour la législature 2006-2011.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 17 mai 2010, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  H.-R. Kappeler		La Secrétaire adj.  N. Pichon
--	---	---

Annexe : Projet de constitution de droit distinct et permanent de superficie.

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT ..., NOTAIRE à ... pour le canton de Vaud, -----
comparaissent : -----

d'une part : -----

la COMMUNE DE PRANGINS, ici représentée par ..., ..., domiciliée à ...,
qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes : -----

- extrait du procès-verbal de la Municipalité de Prangins, daté du ... deux mille ..., valant procuration, produit pour demeurer ci-annexé (pièce 1), qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du ... deux mille ..., -----

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Prangins dans sa séance du ... deux mille dix. Un extrait du procès-verbal de ladite séance est produit pour demeurer ci-annexé (pièce 2), -----

ci-après nommée "le superficiant "; -----

d'autre part : -----

au nom de la "Coopérative Cité Derrière", société coopérative dont le siège est à Lausanne, -----

Philippe Diesbach, originaire de Wünnewil-Flamatt (Fribourg), domicilié à Pully, administrateur président, et Benoît Grenon, originaire de Champéry (Valais), domicilié à Lausanne, administrateur, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux, ainsi que le notaire soussigné s'en est assuré, -----

ci-après nommée "le superficiaire". -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

Les comparants exposent ce qui suit :-----

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle 545 de la Commune de Prangins, désignée ci-après au Registre foncier de Nyon :-----

Etat descriptif de l'immeuble -----

Commune: 247 Prangins -----

Numéro d'immeuble: **545**-----

Adresse(s): La Charrette-----

Autre(s) plan(s): -----

No plan: 10 -----

Surface: 1'369m2, numérique-----

Mutation: 19.03.2010 2010/1016/0, Groupement de bien-fonds, (de P. 544)----

Genre(s) de nature: Jardin, 1'209m2 -----

Bâtiment(s): Bâtiment public (réservoir), 13m2 -----

Bâtiment public (réservoir), 67m2 -----

Bâtiment public (réservoir), 13m2 -----

Bâtiment public (réservoir), 67m2-----

Feuillet de dépendance: -----

Mention mens. officielle: -----

Estimation fiscale: -----

Observation(s): -----

Propriété -----

Propriété individuelle -----

Prangins la Commune, Prangins 13.10.1978 164546, Achat -----

Mentions -----

Aucune -----

Servitudes -----

21.11.2000 00/5242 C Canalisation(s) d'eau et station détente gaz, ID.2003/004664-----

En faveur de:Nyon la Commune, Nyon-----

Charges foncières -----

Aucune -----

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) -----

Aucune -----

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le

registre foncier) -----

Voir registre foncier -----

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou 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. -----

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire un bâtiment de logements protégés, ainsi qu'un parking souterrain, avec tous les aménagements nécessaires, intérieurs et extérieurs. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition de la totalité de la parcelle 545 de la Commune de Prangins susdésignée, soit une surface de mille trois cent soixante-neuf mètres carrés (1'369 m²), sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : -----

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

Article 1 - Constitution de servitude de superficie -----

Le superficiant constitue en faveur de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", à Lausanne, qui accepte, un droit de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève la totalité de la parcelle 545 de la Commune de Prangins susdésignée, soit une surface de mille trois cent soixante-neuf mètres carrés (1'369 m²), selon plan spécial et tableau de mutation établis en date du ... deux mille ..., par l'ingénieur géomètre officiel, Bernard Schenk, à Nyon, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et en approuver la teneur, produits à l'appui des présentes (pièces 3 et 4). -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation de la construction mentionnée dans l'exposé préalable, sous chiffre un point trois (1.3). -----

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier -----

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de Nyon, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Article 3 - Durée -----

Le droit de superficie est accordé pour une durée de **septante ans** dès la date d'inscription au Registre foncier. -----

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. -----

Article 4 - Construction autorisée -----

Le superficiaire s'engage à construire le bâtiment mentionné dans l'exposé préalable, sous chiffre un point trois (1.3), conformément au permis de construire numéro ... délivré par la Commune de Prangins en date du ... deux mille -----

Tous les frais liés à la démolition des bâtiments agricoles et publics (réservoirs d'eau) sis sur la parcelle 545 susdésignée seront exclusivement à charge du

superficiaire, y compris ceux liés aux tris, recyclage, désamiantage, évacuation et mise en décharge des matériaux.-----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Prangins 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 pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les documents et plans de la construction objet du présent droit de superficie ont été approuvés par le superficiant.-----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.-----

Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité des fonds grevés du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.-----

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.-----

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 de la construction et impenses d'amélioration-----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.-----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (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 ne 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 le superficiaire, qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune

indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 6 - Obligations du superficiaire -----

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

a) ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant ; -----

b) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

c) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de développement durable stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte ; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation du bâtiment objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article neuf (9) ci-après; ----

f) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables dix ans au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; -----

g) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; -----

h) 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 ; -----

i) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article seize (16) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à une 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 parts sociales du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location d'une part importante du droit de superficie ; -----

j) ne pas constituer sur son propre droit de superficie sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ; -----

k) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. -----

Article 7 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public ----

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire -----

En cas de violation grave ou réitérée, par le superficiaire, des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article six (6), le superficiant pourra, après vains avertissements et 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 sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.-----

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :-----

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;-----

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) 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 le superficiaire.-----

Le superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize (16) ci-après.-----

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

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.-----

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 vingt et un (21) ci-après.-----

Article 9 – Redevance-----

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de quatre pour cent (4 %) de la valeur du terrain arrêtée à huit cent huitante-neuf mille huit cent cinquante francs (CHF 889'850.--) ; la redevance annuelle s'élève ainsi à trente-cinq mille cinq cent nonante-quatre francs (CHF 35'594.--) ; elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'entrée des premiers locataires.-----

Pour tenir compte de la zone d'utilité publique et de la viabilité du projet, le taux de la rente du droit de superficie sera réduit durant les cinq premières années à trois pour cent (3 %), représentant ainsi une redevance de vingt-six mille six cent nonante-cinq francs et cinquante centimes (CHF 26'695.50), puis dès la sixième année et pour les cinq