



L a u s a n n e

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1002 Lausanne

Lausanne, le 28 septembre 2017
ldaff 288411 – LEA / YD - uc

Question n° 3 de M. Alain Hubler, déposée le 5 septembre 2017 « Quelques précisions à propos de La Vaudaire »

Rappel

Lors du Conseil communal du 22 août dernier, Mme Litzistorf répondait à une question portant sur le restaurant « La Vaudaire » et précisait :

« On voit qu'il y a une cession de ce DDP [Droit distinct et permanent de superficie] qui est conditionnée notamment à l'obtention d'un permis de construire qui a été faite entre Monsieur Hirt et le Groupe BOAS. Pour nous à la Municipalité [...], cet acte et cette cession du DDP est faite à titre conditionnel, notamment en fonction de l'octroi du permis de construire »

Puis :

« [Cet été], il y a eu une demande qui a été émise par le bénéficiaire du DDP [...] pour mettre à l'enquête une rénovation à l'identique de la Vaudaire [...]. Maintenant on est face à un projet [...] qui respecte en tout point les conditions posées dans le DDP. Donc on a peu de moyens pour s'opposer à un projet construit à l'identique. »

Puis encore :

« La possibilité offerte selon notre vision, une fois l'acte de vente entré en force, nous pourrions [...] décider d'activer le droit de préemption mais nous devrions racheter au prix de l'acte de vente »

A ce stade, quelques compléments d'informations nous seraient utiles. Sachant que l'acte de vente, conditionné à l'approbation de la Municipalité, a été signé le 12 septembre 2016, la Municipalité peut-elle (re)préciser :

S'en suivent les questions suivantes :

- 1. Qui vend ?*
- 2. Qui achète ?*
- 3. Quel est l'objet précis de la vente (le bâtiment, le DDP, les deux) ?*
- 4. Quel est le prix de la transaction à la connaissance de la Municipalité ?*

Municipalité de Lausanne

Secrétariat municipal
place de la Palud 2
case postale 6904
CH - 1002 Lausanne
tél. ++41 21 315 22 15
fax ++41 21 315 20 03
municipalite@lausanne.ch

5. *Le DDP, voté le 12 octobre 1954, précise que la Municipalité peut reprendre le terrain pour cause d'utilité publique. La Municipalité a-t-elle envisagé cette possibilité ?*
6. *Si oui, comment, si non, pourquoi ?*
7. *De manière plus générale, la cession d'un DDP peut-elle, légalement, se faire à un tarif notablement supérieur à la valeur fiscale et ECA du bâtiment érigé par le superficiaire ?*

Réponse de la Municipalité

Le site du restaurant de la Vaudaire fait l'objet du droit distinct et permanent de superficie (DDP) 4280 de Lausanne en faveur de M. Christian Hirt, échéant le 4 novembre 2055. Le superficiaire a ainsi l'usage exclusif du sol et est propriétaire du bâtiment jusqu'à cette échéance, sous réserve du respect des engagements contractuels.

La Municipalité a réagi à plusieurs reprises auprès du propriétaire du restaurant de La Vaudaire dans le but d'introduire une dynamique dans la reconstruction de ce bâtiment suite à l'incendie qui a eu lieu dans la nuit du samedi 22 au dimanche 23 juin 2013.

Par lettre du 14 septembre 2016, la Municipalité a été informée par notaire de la signature d'un acte de vente conditionnelle du DDP 4280 entre M. Christian Hirt et Boas Immobilier S.A.. Cette information était accompagnée d'une demande de signer une déclaration de renonciation à l'exercice du droit de préemption légale relative à cette vente. Comme il s'agit d'un acte conditionnel, la Municipalité n'a pas à se prononcer en l'état sur l'activation ou non du droit de préemption et en a informé le notaire en conséquence.

Le projet de rénovation du bâtiment du restaurant de La Vaudaire a été mis à l'enquête publique du 7 juillet au 7 août 2017 dans le même gabarit et conforme au plan général d'affectation. Cette enquête a soulevé une seule opposition de la part de l'Association La Casa Luna. La Municipalité traitera prochainement ce dossier de permis de construire.

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Questions n°1 : qui vend ? et n° 2 : qui achète :

Selon l'acte de vente conditionnelle du 12 septembre 2016, le vendeur est M. Hirt, superficiaire du DDP 4280 de Lausanne et l'acheteuse est Boas Immobilier S.A. dont le siège est à Crissier (Vaud).

Question n° 3 : quel est l'objet précis de la vente (le bâtiment, le DDP, les deux) ?

L'objet de la vente porte sur le DDP 4280 de Lausanne ayant une surface de 609 m² comprenant un bâtiment avec affectation mixte et un garage contigu de 293 m² et un jardin de 316 m². Ce bien-fonds est grevé d'une servitude en faveur de la Commune de Lausanne qui précise que le superficiaire ne pourra utiliser son immeuble que pour l'exploitation d'un café-restaurant avec appartement.

Question n° 4 : Quel est le prix de la transaction à la connaissance de la Municipalité ?

Le montant de la transaction entre M. Hirt et Boas Immobilier S.A. indiqué dans l'acte de vente conditionnelle précité ressort de la sphère privée du vendeur et de l'acheteuse à moins que la Commune de Lausanne en tant que superficiante fasse valoir son droit de préemption légal. A ce moment-là, le montant du rachat par la Commune sera communiqué à la délégation aux affaires

immobilières de la Commission des finances du Conseil communal. La limitation des informations transmises résulte des recommandations de l'Inspecteur cantonal du Registre foncier qui a été consulté. Toutefois, le montant de la transaction est considéré comme élevé au regard du nombre d'années restantes jusqu'à l'échéance.

Questions n°5 : Le DDP, voté le 12 octobre 1954, précise que la Municipalité peut reprendre le terrain pour cause d'utilité publique. La Municipalité a-t-elle envisagé cette possibilité ? et question n° 6 : Si oui, comment, si non pourquoi ?

L'acte de constitution du DDP voté le 12 octobre 1954 prévoit à son chiffre 11 que la Commune aura la faculté de résilier la présente convention et d'exiger la radiation du droit de superficie en cas de reprise du terrain par la Commune pour cause d'utilité publique. Il reste entendu que dans ce cas, l'indemnité que la Commune devra verser au bénéficiaire du droit de superficie sera fixée à dire d'experts désignés par les parties.

L'application de cette disposition doit se justifier par une cause d'utilité publique au sens des dispositions de l'expropriation formelle. En l'état, la Municipalité n'a aucun projet permettant d'invoquer l'intérêt public d'une telle acquisition et respectant le principe de proportionnalité d'une telle mesure. De plus, cette disposition ne peut-être évoquée pour contourner l'application du droit de préemption légal.

Question n° 7 : De manière générale, la cession d'un DDP peut-elle, légalement, se faire à un tarif notablement supérieur à la valeur fiscale et ECA du bâtiment érigé par le superficiaire ?

Les conditions du DDP 4280 de Lausanne constitué en 1954 ne prévoit aucune disposition particulière pour limiter ou interdire une plus-value foncière en cas de vente du bien-fonds ; ainsi, dans le cas d'espèce, le montant de la transaction peut se faire selon accord entre le vendeur et l'acheteuse. Pour rappel, depuis une dizaine d'années environ, la Municipalité a introduit systématiquement dans les dispositions des DDP des mécanismes pour limiter fortement la plus-value foncière du propriétaire en cas de vente, tout particulièrement lors de constitution de lots de propriété par étage sur des DDP basés sur des parcelles communales.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 28 septembre 2017.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter



