

# **PRÉAVIS N° 117**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

**Collaboration UEFA - Ville de Nyon pour la  
gestion du Centre sportif de Colovray**  
Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent en  
faveur de l'Union européenne de football association.

**Délégué Municipal : Monsieur Olivier MAYOR**

Nyon, le 8 juin 2009

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

Depuis quelques mois la Municipalité et la présidence de l'UEFA ont eu plusieurs rencontres pour évaluer les possibilités de renforcer la collaboration entre l'association faitière du football européen et la Ville de Nyon. Il a été convenu d'envisager une formule innovante qui permette de renforcer le rôle de Nyon comme capitale européenne du football en amenant davantage d'événements sportifs à Nyon tout en préservant, voire en dynamisant le potentiel des sociétés sportives utilisatrices actuelles du site de Colovray.

Le Président de l'UEFA, souhaite intensifier son implication dans la vie sportive de Nyon et, par l'adjonction du Centre sportif de Colovray, ajouter une dimension sportive à la maison du football européen.

La Municipalité, outre un encrage plus marqué de l'UEFA et un gain d'image, souhaite que cette collaboration renforce et développe la politique sportive de la Ville tout en permettant un redéploiement des ressources financières à disposition pour le sport en corrélation avec la croissance de la commune.

Les parties se sont entendues pour le maintien et le développement des activités publiques et associatives actuelles, ainsi que pour le développement de nouvelles activités à caractère international.

## **2. Projet**

---

### **2.1. Genèse et négociation du projet**

En juin 2008, quelques jours après la finale de la coupe européenne des filles U17 organisée par l'UEFA à Nyon, le Président et le Directeur des services de l'UEFA faisaient part à la Municipalité d'une idée de collaboration renforcée avec la Ville sur le site de Colovray.

En juillet 2008, la Municipalité a décidé d'entrer en matière sur cette proposition et s'est prononcée sur un cadre de négociation précis.

Dès lors, de nombreuses séances ont été menées avec l'ensemble des services concernés (Sports, Bâtiments et domaines, Espaces verts et forêts, R&RH, Finances, Office juridique, etc.) dans différents groupes techniques réunissant la Ville de Nyon et l'UEFA. Elles ont permis de préciser les divers éléments d'une collaboration future dans le cadre fixé par la Municipalité.

### **2.2. Eléments de la collaboration**

La négociation a abouti aux conditions de la collaboration suivantes :

#### **2.2.1 Forme juridique**

##### **a) Droit de superficie**

Après examen, la forme juridique la plus adéquate pour que l'UEFA puisse gérer convenablement l'ensemble du Centre sportif de Colovray est celle d'un droit de superficie que lui accorderait la Commune. Ce droit peut être concédé pour une durée maximale de 100 ans. Les deux parties se sont accordées sur une durée de 49 ans.

## NYON · PRÉAVIS N° 117 AU CONSEIL COMMUNAL

En raison des investissements prévus par l'UEFA pour les améliorations du stade, le droit de superficie est mieux adapté qu'un bail à long terme qui avait également été imaginé dans un premier temps.

A la fin de la durée du droit de superficie, celui-ci expire automatiquement. Il n'est pas possible de prévoir un renouvellement anticipé, mais les parties peuvent à son échéance convenir d'une nouvelle durée.

Dans l'exercice de ce droit de superficie, l'UEFA s'engage à :

- Planifier et assumer la gestion administrative et sportive du centre ;
- Planifier et assumer l'ensemble des coûts d'exploitation, notamment la réfection et l'entretien des bâtiments et des installations sportives de manière équivalente à la pratique communale en vigueur ;
- Assumer la mise en conformité du terrain principal par rapport aux normes et aux exigences de la Swiss Football League (SFL) pour la Challenge League (ChL) ;
- Financer et effectuer, à court terme, la construction d'un terrain synthétique supplémentaire ;
- Garantir le niveau général du service sportif donné aux utilisateurs du centre.

Le droit de superficie n'étant valable qu'en la forme authentique il a été fait appel à un notaire pour établir l'acte constitutif et inscrire la servitude (voir en annexe). Les conditions d'exercice de la servitude et sa durée de 49 ans y figurent. D'entente entre les parties, l'acte authentique prévoit que le droit de superficie ne pourra pas être cédé à un tiers et qu'il n'est pas prévu de droit de préemption.

Ce droit de superficie sera à charge des parcelles 1181 et 5119 de Nyon et à concurrence d'une surface d'environ 106'186 m<sup>2</sup> (cent six mille cent huitante-six mètres carrés) selon le plan annexé, telle que figurée sous chiffre III, lettre C, de la convention du DDP. Il y aura lieu de cadastrer le DP 56 situé entre la parcelle 1181 (le stade et le centre sportif) et la parcelle 5119 (la zone en terrain agricole) et de le rattacher à la parcelle.

L'UEFA assumera l'ensemble des coûts de fonctionnement du centre (correspondant à un montant de CHF 854'117.- pour la Ville de Nyon selon les comptes 2008). Tenant compte des buts poursuivis, qui comprennent prioritairement une activité d'intérêt public et de l'économie substantielle réalisée par la Ville, il est proposé que le droit de superficie soit concédé à l'UEFA pour 1 franc symbolique. Pour les mêmes raisons, au terme de la pleine durée du droit de superficie, l'UEFA cèderait à la Commune les bâtiments (y compris les éventuelles nouvelles constructions) pour 1 franc symbolique.

Légalement, un droit de retour anticipé existe si de justes motifs peuvent être invoqués par l'une ou l'autre des parties. Les parties peuvent en outre prévoir d'autres motifs. L'UEFA s'engage à ne pas exercer, et la Commune à ne pas invoquer, ce droit de retour durant les cinq premières années. En cas d'exercice du droit de retour anticipé par la Commune, après ce délai de cinq ans, les parties se sont entendues sur un taux d'amortissement des constructions de 2.5 % par année (amortissement sur 40 ans).

Pour toutes les questions non résolues, les parties ont prévu d'instaurer une commission d'arbitrage paritaire.

### b) Convention sous seing privé

En dehors du droit de superficie, la Commune et l'UEFA ont réglé par convention toutes les autres questions qui sont abordées ci-après. Cette convention règle les détails des engagements des parties et la manière dont elles entendent fonctionner. Les parties se rencontreront au moins deux fois par année afin de passer en revue les divers aspects de leur collaboration.

### **2.2.2 Restaurant de Colovray**

Actuellement, le locataire du restaurant est au bénéfice d'un bail renouvelable d'année en année. La résiliation est possible pour le 31 décembre de chaque année moyennant un délai de 6 mois. Ce bail unique couvre le restaurant de Colovray et celui de la piscine.

En l'état, l'UEFA souhaite maintenir l'activité du locataire. Elle s'engage à conserver l'accès du restaurant au public. Elle désire également proposer à son personnel une restauration équivalente à celle de son siège et lui garantir des places au restaurant pour le repas de midi.

En raison de la future séparation entre les restaurants de la piscine et de Colovray, la Commune devra formellement résilier le bail unique. Cette résiliation devra avoir lieu avant le 30 juin prochain dernier délai. Dans la mesure où le locataire reste le même, une entente avec ce dernier est envisageable sans passer par la résiliation.

Deux baux séparés seront établis, l'un pour la piscine et l'autre pour Colovray. Ce deuxième bail en vertu du droit de superficie sera repris par l'UEFA qui se substituera à la Commune en tant que bailleur.

### **2.2.3 Personnel communal**

Le Centre de Colovray est entretenu par le Service des bâtiments et domaines (concierges 3.5 EPT) et par le Service des espaces verts et forêts.

Les prestations du Service des espaces verts et forêts seront maintenues et facturées à l'UEFA. Un contrat de prestation pour une durée initiale de cinq ans sera établi. Il sera tacitement reconductible sauf dénonciation un an avant l'échéance.

Les prestations liées à l'entretien des locaux et dévolues au Service des bâtiments et domaines seront également maintenues et facturées à l'UEFA.

Au moment du transfert de la gestion du centre à l'UEFA, il est prévu de maintenir la totalité des postes de travail (concierges 3,5 EPT) sur le site, leur gestion opérationnelle étant toutefois entièrement reprise par l'UEFA.

Ainsi, à l'exception de leur subordination hiérarchique, qui sera déléguée à l'UEFA, les concierges de Colovray conserveront sans modification leur statut dans la fonction publique.

Au terme d'une période d'essai, les parties feront un bilan de la situation et d'un commun accord décideront de la suite qui sera donnée à cette délégation de compétence. Dans ce cadre, la Municipalité entend notamment se réserver le droit de réaffecter une partie des collaborateurs concernés sur d'autres sites. Il est garanti qu'aucun licenciement n'aura lieu hors du cadre défini par le statut de fonctionnaire du fait du transfert de la gestion du centre à l'UEFA.

### **2.2.4 Locaux de l'Office des sports**

L'Office des sports déménagera début 2010 et ses actuels locaux seront repris par l'UEFA pour y placer les deux gestionnaires du site sportif prévu par l'UEFA. Le Chef de service, le secrétariat et les bureaux de l'Office des sports seront relogés dans des locaux plus centrés, divers locaux étant à l'étude qui tiennent compte des roades à venir dans l'administration communale.

### **2.2.5 Améliorations du stade projetées**

En dehors de la procédure proprement dite de demande d'autorisation, l'UEFA associera la Commune, par le biais de son Service des bâtiments et domaines, d'une manière continue aux projets d'améliorations qui seraient menés sur la parcelle.

### **2.2.6 Programme d'occupation du centre sportif**

La Municipalité a d'emblée fait part de l'importance qu'elle attachait à la vocation pluridisciplinaire de ce centre sportif afin que l'ensemble des utilisateurs actuels puissent être gagnants dans ce projet.

L'UEFA est tout à fait consciente que l'utilisation des infrastructures actuelles, notamment par trois sociétés (Stade Nyonnais, COVA et Rugby), doit être maintenue et développée. Elle estime qu'il est tout à fait possible de faire coexister les utilisateurs réguliers du Centre de Colovray et les activités propres à l'UEFA (séminaires, cours, compétitions).

Les parties ont pu examiner les questions de planification sportive. L'UEFA souhaite bénéficier de l'expérience du Chef de l'Office des sports en ce domaine pendant les premiers mois de gestion du centre et faire appel à ses services. L'UEFA s'engage par ailleurs à intégrer dans le programme d'occupation les aléas des championnats.

Il sera notamment possible de développer efficacement la planification sportive actuelle par la construction d'un terrain supplémentaire (synthétique).

Une collaboration concernant la planification globale sera de surcroît instaurée une fois l'an avec l'Office des sports.

### **2.2.7 Travaux en cours**

Les travaux de réfection de l'anneau d'athlétisme sont actuellement menés à bien par la Commune et seront terminés avant la remise de la gestion du centre à l'UEFA.

Les mesures complémentaires pour la mise en conformité définitive (ChL) du terrain de compétition (2<sup>e</sup> partie) seront effectuées par l'UEFA.

## **2.3. Risques et opportunités du projet**

Pour évaluer les risques éventuels que prend la Ville de Nyon dans le cadre d'une telle collaboration, il faut d'abord comprendre quels sont les motivations et intérêts de notre partenaire.

Il y a d'abord la responsabilité sociale de cette fédération envers sa commune d'implantation, que la Ville de Nyon apprécie déjà par le biais de la Fondation pour le développement du sport dont beaucoup de clubs et sportifs individuels ont profité ces dernières années. Rappelons que ce sont aussi des contre-parties voulues au niveau fédéral en compensation d'une défiscalisation pour toutes les fédérations sportives sur territoire suisse.

Ensuite, il y a la volonté du Président de l'UEFA de développer un volet sportif d'une maison du football européen. Concrètement l'UEFA souhaite y organiser des formations d'arbitres, des séminaires et des manifestations à caractère international (comme des finales de jeunes). Ces activités sont complémentaires à l'exploitation actuelle du site sportif à des périodes actuellement inexploitées par les sociétés sportives. En tenant compte de ces éléments, la Municipalité estime que les risques liés à ce changement de mode d'exploitation sont extrêmement faibles, voire nuls. Au chapitre des opportunités, on peut relever, en plus des substantielles économies réalisées, de nombreux avantages pour la Ville de Nyon. Les événements sportifs

imaginés par l'UEFA vont engendrer des retombées très intéressantes pour l'image et la notoriété de la Ville de Nyon, le tourisme et l'économie régionale. De plus, un tel accord contribuera fortement à un ancrage à la fois pérenne et solide de l'UEFA dans notre ville.

### **3. Incidences financières**

---

L'UEFA assumera les coûts de fonctionnement du Centre (correspondant à un montant de CHF 854'117.- pour la Ville de Nyon selon les comptes 2008). En plus de l'économie substantielle réalisée par la Ville sur ses charges de fonctionnement, il faut relever les investissements pour le futur terrain synthétique et la mise aux normes du stade selon les exigences de la SFL (Swiss Football League), qui n'incomberont pas non plus à la Commune. Ces économies ouvrent la possibilité à un redéploiement des moyens pour la politique du sport, notamment avec le projet de complexe multisports.

### **4. Aspects du développement durable**

---

#### **4.1. Dimension économique**

Dans le contexte économique actuel et dans la phase délicate que traversent les finances communales, il y a lieu d'inventer de nouvelles formules pour le financement des activités sportives de notre ville. Ce mode de collaboration innovant est une opportunité exceptionnelle pour une collectivité publique.

#### **4.2. Dimension sociale**

Il y a d'une part, un centre sportif qui va être rénové et amélioré avec une augmentation des possibilités d'utilisation pour le public et les sociétés sportives et, d'autre part, des événements organisés par l'UEFA qui ajouteront un élément de motivation pour la jeunesse de pratiquer un sport.

#### **4.3. Dimension environnementale**

Une utilisation plus rationnelle des installations et une concentration des activités en véritable pôle sportif à l'entrée ouest de la ville permettra une utilisation optimale du sol et d'envisager, avec la création d'un complexe multisports un développement des moyens de transports publics et de la mobilité douce.

### **5. Conclusion**

---

Il s'agit d'une opportunité exceptionnelle pour la Ville de Nyon, d'innover sous la forme d'un partenariat public privé qui permet de dynamiser le Centre sportif de Colovray tout en réduisant les coûts pour la Commune.

La vision convergente de la Municipalité et de l'UEFA sur les objectifs poursuivis et sur les moyens à mettre en œuvre, ont permis d'aboutir à cet accord extrêmement favorable pour toutes les parties.

## **NYON · PRÉAVIS N° 117 AU CONSEIL COMMUNAL**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

### **Le Conseil communal de Nyon**

**vu** le préavis N° 117 relatif à la Collaboration UEFA - Ville de Nyon pour la gestion du Centre sportif de Colovray,

**ouï** le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

**attendu** que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### **décide :**

1. d'autoriser la Municipalité à signer une convention octroyant un droit de superficie distinct et permanent sur les parcelles n°1181 et n°5119, propriété de la Commune de Nyon, à concurrence d'une surface d'environ 106'186 m<sup>2</sup>, en faveur de l'Union européenne de football association (UEFA).
2. d'autoriser la Municipalité à signer une convention sous seing privé réglant les détails d'application du droit distinct et permanent, avec l'Union européenne de football association (UEFA).

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 juin 2009 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

### **AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ**

Le Syndic :

La Secrétaire :

Is

Is

D. Rossellat

S. Huber

### **Annexes :**

---

Constitution de droit distinct et permanent  
Convention  
Plan

**CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE**

**DISTINCT ET PERMANENT**

Devant ... .., notaire à Nyon pour le canton de Vaud, —

se présentent : —

d'une part : —

La **COMMUNE DE NYON**, ici représentée par Daniel Rossellat, Syndic, et Régina Leiggenger, secrétaire municipale, lesquels justifient de leur pouvoirs en présentant au notaire soussigné, aux fins de l'annexer au présent acte, une copie conforme du procès-verbal de la séance du Conseil communal datée du ..... deux mille neuf, ci-après désigné « le superficiaire », —

et d'autre part : —

**L'UNION DES ASSOCIATIONS EUROPÉENNES DE FOOTBALL (UEFA)**, association dont le siège est à Nyon, ici représentée par Michel Platini, Président, qui l'engage valablement par sa signature individuelle, ci-après désignée « UEFA » ou « le superficiaire ». —

Les représentants de la Commune certifient au surplus que le Préfet du district de Nyon a été informé des opérations objet du présent acte, ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. —

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : —

**I. EXPOSE PREALABLE**

- A -

La Commune de Nyon est propriétaire des parcelles désignées comme suit au Registre foncier : —

**PROPRIETAIRE** : la Commune de Nyon —

**COMMUNE DE NYON**

Route de Genève Nos 37 et 39

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface Est. Fiscale</u>
1181	34	Bâtiment public (centre sportif) ass. inc. 2824 A	722

Bâtiment public (centre sportif) ass. inc. 2824 B	330	_____
Bâtiment (tribune) ass. inc. 2824 E	469	_____
Bâtiment (billetterie) ass. inc. 2824 F	4	_____
Bâtiment (billetterie) ass. inc. 2824 G	4	_____
Bâtiment (locaux souterrains) ass. inc. 2824 C		_____
surface totale 776 m <sup>2</sup> (souterraine)		_____
Bâtiment (locaux souterrains) ass. inc. 2824 D		_____
surface totale 806 m <sup>2</sup> (souterraine)		_____
Place-jardin	93926	_____
Surface totale	95455	395'000.-

---



---

Etat des droits et charges

Annotation – gage immobilier

Néant

Servitudes

Servitudes actives

Canalisation(s) : passage d'eau, No RF 192'996

Passage à char, No RF 192'997

Canalisation(s) et regard, No RF 112'267-7

Canalisation(s) d'égouts, No RF 138'292

Servitudes passives

Plantation, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, No RF 192'844

Passage à pied et pour tous véhicules, No RF 176'388

-----  
PROPRIETAIRE : la Commune de Nyon

---



---

COMMUNE DE NYON

Route de Genève No 41

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface Est. Fiscale</u>
5119	34	Champ - pré - pâturage	25'410

---



---

Etat des droits et charges

Annotation – gage immobilier

Néant

Servitudes

Servitude active

Canalisation(s) et regard, No RF 112'267-7

Servitudes passives

Canalisation(s) : passage d'eau, No RF 192'996

Passage à char, No RF 192'997

- B -

Pour expliciter l'esprit dans lequel les accords objet de la présente convention ont été conclus, les comparants précisent ce qui suit : \_\_\_\_\_

L'UEFA, par le biais de son Président, souhaite intensifier son implication dans la vie sportive de la Ville de Nyon et, par l'adjonction du Centre sportif de Colovray, souhaite ajouter une dimension sportive à la maison du football européen. \_\_\_\_\_

La Ville de Nyon, outre un encrage plus marqué de l'UEFA et un gain d'image, souhaite que cette collaboration renforce et développe la politique sportive de la Ville tout en permettant un redéploiement des ressources financières à disposition pour le sport en corrélation avec la croissance de la Ville. \_\_\_\_\_

Les parties se sont entendues pour le maintien et le développement des activités actuelles, ainsi que pour le développement de nouvelles activités à caractère international. \_\_\_\_\_

Afin d'assurer à l'UEFA une collaboration à long terme et de transférer à cette dernière la propriété des bâtiments, constructions et installations dont elle aura la charge d'entretien, les comparants ont décidé la constitution d'un droit de superficie. \_\_\_\_\_

Cela exposé, les comparants conviennent dès lors de ce qui suit : \_\_\_\_\_

**II. CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

La Commune de Nyon déclare constituer en faveur de l'Union des Associations Européennes de Football (UEFA), qui accepte, une servitude personnelle de \_\_\_\_\_

**DROIT DE SUPERFICIE**

à charge des parcelles 1181 et 5119 de Nyon et à concurrence d'une surface de 106'186 m<sup>2</sup> (cent six mille cent huitante-six mètres carrés), telle que figurée sous chiffre III, lettre C, ci-après. \_\_\_\_\_

**III. CONDITION D'OCTROI DU DROIT DE SUPERFICIE**

Le droit de superficie est concédé aux conditions suivantes : \_\_\_\_\_

**A. Durée du droit de superficie**

Le droit de superficie est constitué pour une durée de quarante-neuf ans à compter de l'inscription du présent acte au registre foncier. \_\_\_\_\_

Toute demande de prolongation devra être formulée au minimum trois ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer définitivement sur le refus ou l'acceptation (et les conditions de celle-ci) d'une prolongation dans un délai de dix-huit mois dès la demande. \_\_\_\_\_

**B. Cessibilité**

Le droit de superficie est incessible, sauf accord écrit du superficiant. -

**C. Immatriculation au registre foncier**

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les comparants requièrent de M. le Conservateur du registre foncier de Nyon l'immatriculation comme immeuble de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent, la bénéficiaire en étant dès lors inscrite comme propriétaire. \_\_\_\_\_

Cet immeuble est désigné comme suit sur le tableau de mutation et le

plan de fractionnement établis par le géomètre officiel Jean-François Rolle, à Nyon, en date du cinq juin deux mille neuf, documents signés par les parties en date de ce jour et produits au registre foncier à l'appui de la copie du présent acte ; les comparants confirment avoir parfaite connaissance de ces documents et déclarent les approuver : \_\_\_\_\_

PROPRIETAIRE : la Commune de Nyon \_\_\_\_\_

=====

\_\_\_\_\_ COMMUNE DE NYON \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Route de Genève Nos 37 et 39 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En Colovray \_\_\_\_\_

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface</u>	<u>Est. Fiscale</u>
(5150)	34	Bâtiment public ass. inc. 2824 A	(722)	_____
		Bâtiment public ass. inc. 2824 B	(330)	_____
		Bâtiment ass. inc. 2824 C de 776 m <sup>2</sup> (souterrain)		_____
		Bâtiment ass. inc. 2824 D de 806 m <sup>2</sup> (souterrain)		_____
		surface totale 806 m <sup>2</sup> (souterraine)		_____
		Bâtiment ass. inc. 2824 E	(469)	_____
		Bâtiment ass. inc. 2824 F	(4)	_____
		Bâtiment ass. inc. 2824 G	(4)	_____
		Jardin	(104'657)	_____
		Surface totale	(106'186)	_____

=====

\_\_\_\_\_ **D. Objet du droit – constructions - installations** \_\_\_\_\_

Le droit de superficie a pour objet le terrain de ... m2 désigné ci-dessus, ainsi que tous les bâtiments, constructions et installations édifiés sur dite surface. \_\_\_\_\_

Pour tous projets de transformation et pour toutes constructions nouvelles, le superficiaire associera le superficiant, par l'intermédiaire du service des bâtiments de la ville de Nyon. \_\_\_\_\_

A ce propos, les comparants conviennent d'ores et déjà que le superficiaire devra : \_\_\_\_\_

- procéder, à ses frais exclusifs, à la fourniture et à la pose d'un gazon synthétique ; sauf accord contraire des parties, le gazon synthétique sera posé en principe dans la zone entourée d'un liseré vert sur le plan signé par les parties en date de ce jour et ci-annexé. Les comparants confirment avoir parfaite connaissance de ces documents et déclarent les approuver. \_\_\_\_\_
- procéder, à ses frais exclusifs, à tous travaux nécessaires à la mise en conformité, avec les normes et exigences de la SFL (Swiss Football League) exigées pour la Challenge League, du terrain principal. Les comparants confirment avoir connaissance en détail des différentes étapes des travaux et des exigences de la SFL, selon documents internes en leur possession. \_\_\_\_\_

Il est précisé toutefois que les éventuels bâtiments, constructions et

installations supplémentaires nécessités par une modification de la situation des collectivités, associations et clubs locaux dans la hiérarchie sportive devront faire l'objet de discussions spécifiques entre les parties. \_\_\_\_\_

#### E. Transfert de propriété

En raison de la constitution du droit de superficie, les constructions deviennent juridiquement propriété du superficiaire. \_\_\_\_\_

Ce dernier assumera avec effet ce jour toutes les obligations et responsabilités de droit privé découlant pour lui des ouvrages objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires. \_\_\_\_\_

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent quatre-vingt-quatre du Code civil. \_\_\_\_\_

#### F. Conditions du transfert de propriété

1. L'immeuble est immatriculé au chapitre du superficiaire dans son état actuel, que le superficiaire déclare connaître et accepter, avec ses parties intégrantes et accessoires, libres de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-dessus. \_\_\_\_\_

2. Le superficiant déclare que les constructions existant actuellement sur la parcelle objet du droit de superficie sont libres de tous droits de bail à l'égard de tiers, à l'exception du restaurant du centre sportif qui fait l'objet d'un bail. \_\_\_\_\_

Le superficiaire reprend dès lors, à l'entière décharge du superficiant et avec effet, au premier janvier deux mille dix, l'entier des droits et obligations résultant du bail à loyer précité, bail dont elle confirme avoir une copie en sa possession et avoir parfaite connaissance. \_\_\_\_\_

Le superficiant atteste avoir remis au superficiaire tous documents relatifs au dit bail. Il certifie qu'il n'a conclu avec le locataire aucun accord oral ou écrit modifiant les conditions dudit bail. De plus, le superficiant atteste qu'aucune procédure, ni aucun litige avec le locataire, n'est en cours. \_\_\_\_\_

Le superficiaire confirme avoir en sa possession une copie de l'état locatif, dûment signé par le superficiant. \_\_\_\_\_

Le superficiant s'engage à signer, si nécessaire, tous documents quelconques liés au transfert de ce bail au superficiaire, notamment tous documents nécessaires à la cession de la garantie de loyer. \_\_\_\_\_

En dérogation aux dispositions de l'article 261 du Code des obligations, le superficiaire répondra seul, à l'entière décharge et libération du superficiant, de tous dommages qu'il pourrait causer au locataire s'il résilie le contrat plus tôt que ne le permettrait le bail. \_\_\_\_\_

3. Le transfert immobilier est convenu sans garantie quelconque quant aux défauts éventuels de la chose. \_\_\_\_\_

L'article cent nonante-neuf du Code des obligations demeure réservé. Dit article prévoit que "toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose". \_\_\_\_\_

Le tableau de mutation du géomètre précité fait foi en ce qui concerne la surface exacte de la parcelle objet du droit de superficie. \_\_\_\_\_

4. Le superficiant déclare avoir satisfait à ce jour à toutes les obligations de droit public ou privé échues susceptibles d'être garanties par une hypothèque légale sur le terrain objet du droit de superficie ; il s'engage à s'acquitter ponctuellement à leur échéance de toutes ses obligations susceptibles d'une telle garantie après l'immatriculation de l'immeuble comme droit distinct et permanent. \_\_\_\_\_

5. Le terrain objet du droit de superficie est assujéti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au registre foncier, notamment à celles qui résultent des lois sur les constructions et l'aménagement du territoire, sur les routes, sur la protection des eaux et plus particulièrement du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Nyon. \_\_\_\_\_

Les comparants déclarent que la parcelle objet du droit de superficie est incluse dans le plan de quartier « Colovray » ; le superficiaire déclare connaître les possibilités de mise en valeur ou restrictions qui en résultent. \_\_\_\_\_

6. La prise de possession, de même que le transfert des risques, ont lieu ce jour. L'entrée en jouissance est fixée au premier janvier deux mille dix. \_\_\_\_\_

Les charges et revenus relatifs à l'immeuble objet du droit de superficie profiteront ou incomberont aux parties proportionnellement à leur temps de jouissance. Un décompte superficiant-superficiaire devra être établi par le superficiant, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, d'ici au premier février deux mille dix. La partie débitrice devra payer le montant dû dans un délai de quinze jours dès acceptation du décompte. \_\_\_\_\_

#### G. Servitudes foncières

Toutes constitutions, modifications et radiations de servitudes concernant la surface grevée du droit de superficie ou le droit de superficie lui-même nécessitent l'accord du superficiant et du superficiaire. \_\_\_\_\_

#### H. Droit de superficie au second degré ou constitution d'une propriété par étages

Le superficiaire n'est pas autorisé à constituer un droit de superficie au second degré ou aménager le droit de superficie en propriété par étages. \_\_\_\_\_

#### I. Redevance

Compte tenu du fait que le superficiaire prendra en charge l'intégralité de la gestion et des frais d'entretien, de réfection et de rénovation des bâtiments, constructions et installations édifiés sur la parcelle objet du droit de superficie, le superficiant renonce à la perception d'une redevance. \_\_\_\_\_

#### J. Obligations du superficiaire

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

a) entretenir régulièrement les bâtiments, constructions et installations objet du droit de superficie, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; \_\_\_\_\_

- b) ne pas changer l'affectation des bâtiments, constructions et installations objet du droit de superficie ; \_\_\_\_\_
- c) maintenir l'accès et l'utilisation des bâtiments, constructions et installations aux collectivités et associations locales, de même qu'aux clubs sportifs locaux, notamment le Stade Nyonnais, le COVA et le Rugby (ou tous autres clubs appelés à les remplacer), au minimum pour une utilisation égale à celle existant actuellement, selon un planning d'exploitation établi par le superficiaire et communiqué pour information au superficiant. Les redevances payées à la Commune par les collectivités, associations et clubs pour l'utilisation des infrastructures seront maintenues et calculées selon le principe actuel, dont chaque comparant confirme avoir parfaite connaissance ; en cas de modifications, elles seront fixées d'entente entre superficiant et superficiaire. \_\_\_\_\_  
Si en fonction de la situation de ces associations et clubs dans la hiérarchie sportive, ceux-ci nécessitent une utilisation accrue des bâtiments et installations, le superficiaire devra en tenir compte lors de l'établissement du planning d'exploitation ; \_\_\_\_\_
- d) maintenir l'accès et l'utilisation des bâtiments, constructions et installations au public lors de manifestations, compétitions et autres événements de ce type ; \_\_\_\_\_
- e) maintenir l'accès et l'utilisation au public du restaurant du centre sportif ; les comparants déclarent avoir signé, séparément des présentes et hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, des conventions réglant les problèmes d'exploitation du restaurant; \_\_\_\_\_
- f) confier au Service des Espaces Verts de la ville de Nyon, pour une durée minimale de cinq ans dès ce jour, les travaux de l'ensemble des surfaces vertes incluses dans le droit de superficie ; à ce propos, les comparants confirment qu'un cahier des charges détaillé, avec devis des coûts y relatifs, est signé séparément des présentes, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné ; \_\_\_\_\_
- g) disposer d'une couverture d'assurances suffisantes, notamment en matière de responsabilité civile ; \_\_\_\_\_
- h) acquitter les contributions publiques, tant fédérales, que cantonales et communales, les primes d'assurances et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie et aux bâtiments, constructions et installations qui y sont liés ; \_\_\_\_\_

#### **K. Collaboration entre superficiant et superficiaire**

Au minimum deux fois par année, une séance de coordination aura lieu entre le superficiant et le superficiaire pour discuter des problèmes éventuels, des projets en cours et de la politique globale d'exploitation des ouvrages objet du droit de superficie. Ces réunions seront organisées par le superficiaire. \_\_\_\_\_

#### **L. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations par le superficiaire -**

Le superficiant aura la faculté de résilier la présente convention et d'exiger la radiation du droit de superficie au registre foncier, ainsi que de provoquer le retour anticipé des bâtiments, constructions et installations, en cas d'inobservations ou de violations graves et réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte. \_\_\_\_\_

La résiliation devra être signifiée par lettre recommandée moyennant l'observation d'un délai d'avertissement d'un an au moins. Elle ne pourra toutefois être signifiée que pour, au plus tôt, l'échéance d'un délai de trois ans à compter de ce jour. \_\_\_\_\_

La résiliation devra être précédée d'une mise en demeure. \_\_\_\_\_

Si le superficiant exerce son droit de résilier la présente convention en vertu du présent article, il devra au superficiaire une indemnité pour la reprise des bâtiments, constructions et installations. \_\_\_\_\_

Cette indemnité ne sera basée que sur le coût des investissements effectués par la superficiaire pour des travaux de plus-values (et non pas sur les travaux d'entretien usuels), diminué d'une moins-value de vétusté de 2,5 % (deux virgule cinq pour cent), calculée dès la date de réalisation des investissements et jusqu'à la date de signature de l'acte de radiation du droit de superficie. \_\_\_\_\_

La servitude de superficie sera alors radiée au Registre foncier. \_\_\_\_\_

Pour faciliter le calcul d'une indemnisation éventuelle, le superficiaire devra faire connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de tous travaux de plus-values. Il est précisé toutefois que si le coût des travaux dépasse manifestement le coût usuel d'ouvrages de même nature, le montant supplémentaire ne sera pas pris en considération pour le calcul de l'indemnité. Afin de ce prévaloir de ce droit, le superficiant devra informer le superficiaire du montant qu'il considère comme étant manifestement excessif dans un délai maximal de six mois après la communication du coût réel des travaux. En cas de litige sur la fixation du montant, les parties feront appel au tribunal arbitral mentionné ci-après. \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ **M. Retour anticipé des constructions sur demande du superficiaire** \_\_\_\_\_

La superficiaire aura la possibilité de résilier unilatéralement le droit de superficie, sans indication de motifs, pour, au plus tôt, l'échéance d'un délai de trois ans à compter de ce jour. La résiliation devra être signifiée par lettre recommandée moyennant l'observation d'un délai d'avertissement d'un an au moins. \_\_\_\_\_

Dans cette hypothèse, les bâtiments, constructions et installations objets du droit de superficie deviendront propriété du superficiant, moyennant le paiement d'une indemnité symbolique de Fr. 1.- (un franc) et la servitude de superficie sera radiée au Registre foncier. \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ **N. Retour des constructions à l'échéance du droit de superficie** \_\_\_\_\_

A l'expiration du droit de superficie, les bâtiments, constructions et installations objet du droit de superficie deviendront propriété du superficiant, moyennant le paiement d'une indemnité symbolique de Fr. 1.- (un franc). \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ **O. Droit de préemption** \_\_\_\_\_

Il est rappelé le droit de préemption prévu par l'article six cent huitante-deux, alinéa deux, du Code Civil Suisse. \_\_\_\_\_

#### \_\_\_\_\_ **P. LFAIE** \_\_\_\_\_

En regard des dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition

d'immeubles par des personnes à l'étranger, .....

(...attestation Lex Koller...)

**Q. Clause d'arbitrage**

Tous litiges entre parties au sujet de l'interprétation et de l'exécution de la présente convention, ainsi qu'au sujet de l'exercice du droit de superficie, seront tranchés par un tribunal arbitral.

Les parties s'efforceront d'abord de s'entendre sur la désignation d'un arbitre unique. A défaut d'entente entre parties et sur mise en demeure par l'une ou l'autre des parties, un tribunal arbitral de 3 (trois) membres sera constitué. Les parties désigneront chacune leur arbitre ; ceux-ci désigneront à leur tour un tiers arbitre qui présidera le tribunal.

A défaut de désignation par l'une des parties de son arbitre ou faute d'entente sur le choix du tiers arbitre, il sera procédé conformément au concordat sur l'arbitrage. –

Dans la mesure où la loi ou la jurisprudence le permet, ce tribunal tranchera sans recours aux tribunaux ordinaires.

Le for de l'arbitrage sera à Nyon.

**R. Frais**

Les frais du géomètre, les frais du présent acte et de son inscription au registre foncier, de même que ceux qui en découlent, notamment tous droits de mutation éventuels, seront à la charge du superficiaire.

**Réquisitions pour le registre foncier**

1. Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent

2. Annotation : conditions spéciales du droit de retour

**DONT ACTE**

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,

NYON, le

DEUX MILLE NEUF.

## **CONVENTION**

entre

**L'Union européenne des associations de football (UEFA),**  
Route de Genève 46 - Case postale - 1260 Nyon 2,  
représentée par son Président Monsieur Michel Platini,

ci-après l'UEFA

et

**La Commune de Nyon,**  
Place du Château 3 à 1260 Nyon, représentée par son Syndic  
Monsieur Daniel Rossellat et sa Secrétaire municipale Madame  
Régina Leiggener, domiciliée ...

ci-après la Commune

## Préambule

Fortes du droit de superficie qui les lie, les parties ont souhaité préciser leurs engagements réciproques dans le transfert de la gestion du Centre sportif de Colovray en main de l'UEFA.

Elles conviennent par conséquent de la présente convention qui régira leurs relations pendant toute la durée du droit de superficie. Ce droit prendra effet au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour une durée de 49 ans par son inscription au Registre Foncier.

L'esprit de cette collaboration sera conforme au préambule inclus dans la Convention notariée du droit de superficie.

La Commune et l'UEFA désirent régler les principaux aspects découlant du droit de superficie. Ensuite, et dans le respect de la présente convention, les questions de détail nécessaires à la gestion proprement dite du Centre feront l'objet d'une ou de plusieurs conventions séparées.

Il convient de rappeler ce qui suit :

Dans l'exercice de ce droit de superficie, l'UEFA s'engage à :

- Planifier et assumer la gestion administrative et sportive du Centre ;
- Planifier et assumer l'ensemble des coûts d'exploitation, notamment la réfection et l'entretien des bâtiments et des installations sportives de manière équivalente à la pratique communale en vigueur ;
- Assumer la mise en conformité du terrain principal par rapport aux normes et aux exigences de la Swiss Football League (SFL) pour la Challenge League (ChL) ;
- Financer et effectuer la construction d'un terrain synthétique supplémentaire sur la parcelle n° 5119 ;
- Garantir le niveau général de service sportif donné aux utilisateurs du Centre.

La Commune s'engage pour sa part à permettre à l'UEFA la libre jouissance de son droit de superficie. Elle lui garantit l'accès gratuit au parking public qui ne fait pas partie de la parcelle objet de ladite servitude.

### I. Occupation du Centre sportif

L'UEFA déclare être consciente que le Centre sportif de Colovray est un pôle sportif public de la Ville de Nyon et qu'il doit le rester. Colovray offre aux sportifs nyonnais des prestations essentielles. L'UEFA prend l'engagement de maintenir l'accès du Centre de Colovray au public.

En effet, l'UEFA s'engage à maintenir et à développer les activités sportives publiques et associatives actuelles, tout en rentabilisant les disponibilités d'occupations des terrains sportifs. Les parties estiment qu'il est possible de faire coexister les utilisateurs réguliers du Centre de Colovray et les activités propres de l'UEFA, telles que séminaires, cours et compétitions.

L'utilisation des infrastructures actuelles, notamment par les trois principales sociétés nyonnaises (Stade Nyonnais, COVA et Rugby), sera maintenue, développée et est garantie par l'UEFA. Les aléas et contraintes des championnats seront totalement intégrés dans le programme.

L'UEFA associera la Commune à la préparation de la programmation globale. Les parties se rencontreront au moins une fois par année pour en discuter. Le Service des Sports représentera la Commune.

## 2. Travaux

La planification sportive actuelle sera améliorée par la construction d'un terrain synthétique supplémentaire que l'UEFA réalisera à ses frais dans les meilleurs délais, avec pour objectif pour la saison 2010-2011.

Les travaux de réfection de l'anneau d'athlétisme actuellement réalisés par la Commune seront terminés au plus tard lors de la remise du Centre à l'UEFA.

La mise en conformité du terrain de compétition (ChL) sera assumée par l'UEFA.

En dehors de la procédure d'autorisation de construire proprement dite, l'UEFA associera la Commune, par le biais de son Service des Bâtiments, à toute nouvelle construction qui serait envisagée sur la parcelle. Les parties se rencontreront de manière régulière.

## 3. Personnel

Le personnel qui est actuellement dévolu à l'entretien de Colovray, soit les concierges et les jardiniers, est maintenu dans ses fonctions. Il n'est procédé à aucun licenciement en raison du transfert de la gestion du Centre à l'UEFA.

La gestion opérationnelle du personnel de la maintenance est reprise par l'UEFA. Ainsi, à l'exception de leur subordination hiérarchique, déléguée à l'UEFA, les concierges de Colovray conservent leur statut dans la fonction publique.

Les prestations du Service des Espaces Verts seront offertes et facturées par la Commune à l'UEFA. Ces prestations feront l'objet d'un contrat de prestation entre les parties de cinq ans, tacitement reconductible pour une période de cinq ans, sauf dénonciation un an avant l'échéance.

#### 4. Restaurant

En vertu du droit de superficie, le bail du restaurant de Colovray est repris par l'UEFA qui se substitue en tant que bailleur à la Commune.

L'accès du restaurant au public est garanti.

#### 5. Rencontres entre les parties

En plus des séances de fonctionnement prévues ci-dessus, l'UEFA et la Commune de Nyon se rencontreront lors de séances bisannuelles au cours desquelles elles pourront évaluer et, si nécessaire, améliorer leur collaboration.

#### 6. Durée de la convention

La présente convention prend effet avec la constitution du droit de superficie et est de même durée. Si l'une ou l'autre des parties exerce son droit de retour anticipé, elle prendra fin simultanément au droit de superficie.

#### 7. Litiges

En cas de litige au sujet de l'exercice du droit de superficie et, ou de l'application de l'une ou l'autres des clauses de la présente convention, l'UEFA et la Commune soumettront leur différend à un Tribunal Arbitral conformément aux modalités prévues dans l'acte notarié constitutif du droit de superficie.

Le for juridique est à Nyon et le droit suisse est seul applicable.

**Au nom de l'UEFA :**

**Au nom de la Municipalité :**

Le Président :

Le Syndic :

La Secrétaire :

**M. Platini**

**D. Rossellat**

**R. Leiggenger**

EXEMPLE D'APPLICATION

