

PRÉAVIS N° 237/2021

AU CONSEIL COMMUNAL

**Modification du droit de superficie (DDP) octroyé
à la Fondation du Midi sur la parcelle N° 2448 pour
la construction d'un EMS**

Délégué municipal : M. Maurice Gay

1^{re} séance de la commission

Date	Mercredi 10 février 2021 à 19h
Lieu	Place du Château 1, salle de la Bretèche

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Dans sa séance du 16 mars 2015 (préavis N° 186/2014), le Conseil communal a accepté d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) à la Fondation du Midi. Il s'agissait en effet de permettre à cette dernière de construire un établissement médico-social (EMS) sur la parcelle N° 2448.

Suite à cette décision, un concours d'architecture a été lancé par la Fondation du Midi, avec le soutien de l'Etat de Vaud. Le projet développé sur cette base a abouti à la délivrance d'un permis de construire par la Municipalité le 16 octobre 2017.

Cette décision a fait l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP), formé par plusieurs propriétaires du quartier voisin du Boiron. Dans un arrêt daté du 30 août 2018, la CDAP a toutefois rejeté le recours et confirmé la décision de la Municipalité. Les recourants ont également tenté, sans davantage de résultats, d'attaquer cet arrêt devant le Tribunal fédéral, qui a à nouveau donné pleinement raison à la Ville de Nyon.

Le permis de construire étant par conséquent en force, les travaux de construction de l'EMS devraient débiter durant le premier trimestre 2021.

La Fondation du Midi a cependant récemment sollicité la Ville de Nyon afin d'obtenir de sa part plusieurs modifications du projet d'acte constitutif du DDP. Après examen, la Municipalité a considéré qu'il était opportun d'entrer en matière sur ces demandes, qu'elle soumet ainsi à l'approbation de votre Conseil par le biais du présent préavis.

2. Description du projet

Dans le cadre des discussions ayant eu lieu pour finaliser le plan financier et initier la construction de l'EMS, la Fondation du Midi a demandé à la Ville de Nyon de modifier certaines conditions du DDP. Cette demande était relayée par le Département de la santé et de l'action sociale de l'Etat de Vaud (Direction de l'accompagnement et de l'hébergement (DIRHEB)).

Il apparaît en effet que certaines clauses du projet d'acte validé en 2015 ne correspondent plus à la pratique actuelle de l'Etat de Vaud concernant la construction d'EMS.

Hormis les modifications d'ordre avant tout formel ne nécessitant pas de commentaires particuliers, ces demandes concernent principalement le retour des constructions à l'échéance du droit et l'assiette de la servitude.

Ces différentes propositions figurent en surligné dans le projet d'acte en annexe.

2.1 Retour des constructions

Le projet d'acte de 2015 prévoyait le retour des constructions sans indemnité à l'échéance du droit (en 2120). La Fondation du Midi demande ainsi que soit dorénavant prévu le versement d'une indemnité correspondant à la valeur des bâtiments, celle-ci étant fixée par un expert désigné d'un commun accord par les parties.

S'agissant d'un bâtiment d'une certaine importance, il apparaît en effet justifié d'envisager que celui-ci ne soit pas remis gratuitement à la Ville de Nyon à l'échéance du DDP. S'agissant d'une construction assimilable à du logement, le versement d'une indemnité serait en outre conforme à la pratique nyonnaise en matière de droits de superficie.

Le nouveau texte proposé est ainsi le suivant :

VIII

Retour des constructions à l'échéance du droit

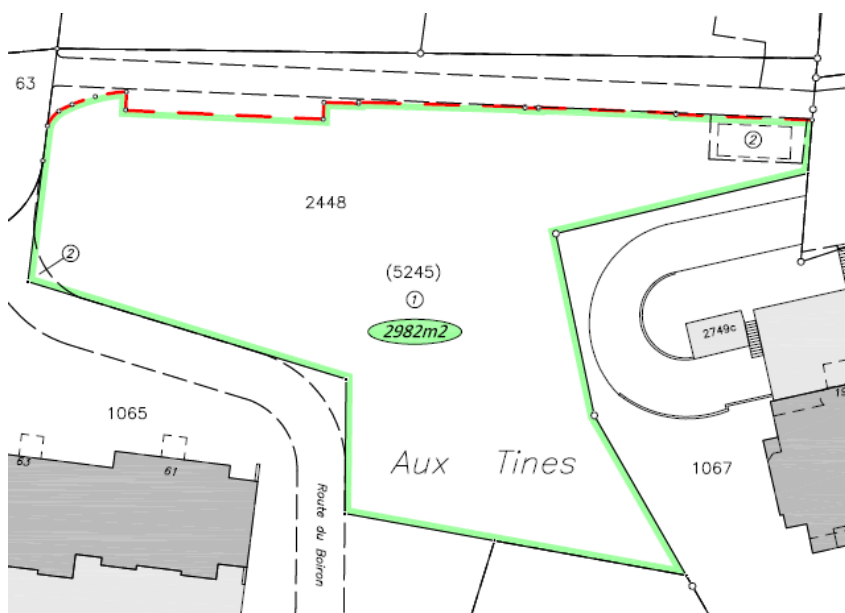
Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiaire deviendra propriétaire de la ou des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, y compris les parties intégrantes, contre une indemnisation fixée à dire d'expert désigné conformément au chiffre XIV ci-après.

Les constructions mobilières et les accessoires pourront être enlevés par le superficiaire. S'il ne les enlève pas, ces constructions mobilières et accessoires seront acquis par le superficiant, sans indemnité.

La notion de partie intégrante est celle de l'article 642 CC.

2.2 Assiette de la servitude et objet du droit

Il était initialement prévu que le DDP octroyé à la Fondation du Midi porte sur l'entier de la parcelle N° 2448. Ce périmètre englobant le chemin des Tines, la Fondation du Midi a toutefois demandé que l'emprise du DDP puisse être réduite, afin que la route n'en fasse plus partie. Le droit de superficie ne grèverait ainsi plus qu'une surface de 2'982 m² (au lieu de 3'640 m²).



En contrepartie, la redevance annuelle augmenterait de CHF 16.-/m² à CHF 19,60.-/m². Les revenus pour la Ville de Nyon ne seront donc pas péjorés par cette modification : de CHF 58'240.- par an (3'640 m² x CHF 16.-), ils passeront en effet à CHF 58'447,20 (2'982 m² x CHF 19,60).

L'inclusion du chemin des Tines dans le droit de superficie ne présentant aucune utilité particulière du point de vue de la Ville de Nyon, cette proposition paraît ainsi acceptable.

Le nouveau texte proposé est par conséquent le suivant :

Assiette de la servitude

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de deux mille neuf cent huitante-deux mètres carrés (2'982 m²) faisant l'objet des numéros ad hoc 1 et 2 des plan et tableau de mutation établis le 18 décembre 2020 par le géomètre officiel Jean-François Rolle, à Nyon, plan et tableau de mutation qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

!

Objet du droit de superficie

L'étendue du droit de superficie fait l'objet des numéros ad hoc 1 et 2 figurés sur les plan et tableau de mutation dont il est question ci-dessus.

X

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle de dix-neuf francs soixante centimes par mètre carré (CHF 19,60.-/m²). La redevance sera indexée annuellement en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique (base 100 = octobre 2010), la première fois en (mois) (année), l'indice de référence étant (.....(mois)(année)).

La redevance sera payable fin juin et fin décembre de chaque année, à l'avance. Elle sera annotée au Register foncier.

En cas de retard de paiement, il est dû un intérêt de retard calculé au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur les rentes échues.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, afin de garantir le paiement de la redevance.

De son côté, le superficiant consent à ce que l'hypothèque légale soit postposée aux gages destinés à garantir le financement de la ou des constructions à venir.

3. Conclusion

La Municipalité regrette que la Fondation du Midi n'ait pas associé l'Etat de Vaud plus en amont et formulé ces demandes lors de la négociation des conditions du DDP en 2014, rendant aujourd'hui nécessaire le traitement du présent préavis par le Conseil communal. Il apparaît toutefois que ces propositions sont recevables, tant concernant la pratique nyonnaise que celle de l'Etat de Vaud en matière de DDP. La Municipalité ne peut ainsi que recommander au Conseil de les accepter, afin que l'acte constitutif puisse être signé au plus vite.

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° 237/2021 concernant la modification du droit de superficie (DDP) octroyé à la Fondation du Midi sur la parcelle N° 2448 pour la construction d'un EMS,

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 :

d'accepter la modification du DDP octroyé sur la parcelle N° 2448 le 16 mars 2015, en faveur de la Fondation du Midi, concernant les points suivants :

- le retour des constructions à l'échéance du droit se fera en échange du versement par la Ville de Nyon d'une indemnité déterminée à dire d'expert ;
- le chemin des Tines est retiré de l'assiette du droit de superficie, qui grève dorénavant une surface de 2'982 m² au lieu de l'entier de la parcelle (3'640 m²). En contrepartie, la redevance annuelle prévue passe de CHF 16.-/m² (CHF 58'240.-) à CHF 19,60.-/m² (CHF 58'447.20).

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 janvier 2021 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexe

Projet d'acte constitutif de droit de superficie

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par devant **Pierre CROT**, notaire à Nyon,

_____ comparassent :

_____ d'une part :

La **COMMUNE DE NYON**,

_____ ici représentée par son syndic **Daniel Rossellat**, domicilié à Nyon, et son secrétaire municipal **Pierre-François Umiglia**, domicilié à Nyon, qui l'engagent par leur signature collective et qui justifient au surplus de leurs pouvoirs par la production des extraits des procès-verbaux des séances du Conseil communal de Nyon des 16 mars 2015 et _____ 2021, ici produits pour être annexés (annexes 1 et 2),

_____ et d'autre part :

La **FONDATION DU MIDI**, fondation dont le siège est à Nyon (CHE-106.038.088),

_____ ici représentée par **Arnaud Rey**, président du conseil de fondation, et **Nicolas Alcaraz**, vice-président du conseil de fondation, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux.

_____ Les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

La Commune de Nyon, ci-après nommée "le propriétaire du sol" ou "le superficiant", constitue en faveur de la Fondation du Midi, ci-après nommée "le superficiaire", qui acquiert, une servitude personnelle de _____

DROIT DE SUPERFICIE

ayant le caractère de droit distinct et permanent au sens des articles 779 à 779 lettre I du Code civil (CC) sur l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique

Commune politique : 5724 Nyon
Tenue du registre foncier : fédérale
No immeuble : 2448
Forme de registre foncier : fédérale
E-GRID : CH 80824 57983 87
Surface : 3'640 m2, numérique
Mutation :
Autre(s) plan(s) :
No plan : 3
Désignation de la situation : Aux Tines
Chemin des Tines
Couverture du sol : Jardin, 3'208 m2
Route, chemin, 330 m2
Accès, place privée, 102 m2
Bâtiments/Constructions : Aucune
Observations :
Parcelle de dépendance :
Mention de la mens. officielle :
Estimation fiscale : Fr. 400'000.--, 1987

Propriété :

Propriété individuelle

Nyon la Commune, Nyon

Mentions :

Aucune

Servitudes :

02.04.1927 012-193118 (D et C) Passage à char, ID.012-2004/6984

02.04.1927 012-193120 (D et C) Canalisation(s) quelconques, ID.012-2003/4102

02.04.1927	012-193121	(D) Canalisation(s) : prise et canalisation d'eau, ID.012-2004/6986
02.04.1927	012-193123	(D et C) Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations, ID.012-2004/6987
30.07.1930	012-193147	(D et C) Passage pour tous véhicules, ID.012-2004/7000
14.11.1988	012-231807	(C) Passage public à pied et pour tous véhicules, ID.012-2004/7561, en faveur de la Commune de Nyon
25.09.1998	012-284141	(D et C) Canalisation(s) d'égouts, ID.012-2002/4628

Charges foncières :

Aucune

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

Aucune

Droits de gages immobiliers :

Aucun

Note : L'immeuble ci-dessus désigné 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, les forêts, la protection des eaux, le code rural et foncier et la loi fédérale sur le droit foncier rural.

A cet égard, la Commune de Nyon fait ici préciser que la parcelle sus-désignée est comprise dans le périmètre du plan de quartier des Tines et est affectée à la zone d'utilité publique.

Le superficiaire déclare avoir reçu la réglementation de ce plan de quartier.

Assiette de la servitude

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de deux mille neuf cent huitante-deux mètres carrés (2'982 m²) faisant l'objet des numéros ad hoc 1 et 2 des plan et tableau de mutation établis le 18 décembre 2020 par le géomètre officiel Jean-François Rolle, à Nyon, plan et tableau de mutation qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Les clauses et conditions du droit de superficie sont les suivantes :

I

Objet du droit de superficie

L'étendue du droit de superficie fait l'objet des numéros ad hoc 1 et 2 figurés sur les plan et tableau de mutation dont il est question ci-dessus.

II

Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779 al.3 et 943 CC, les comparantes requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude de droit de superficie précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Cet immeuble portera le numéro de feuillet (.....) du cadastre de la Commune de Nyon.

III

Durée

Le droit de superficie objet des présentes est accordé pour une durée de nonante-neuf ans (99) dès ce jour.

Il pourra être prolongé.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le propriétaire du sol ou par le superficiaire 3 ans avant l'échéance.

La partie interpellée devra se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Le droit de superficie s'éteindra à son échéance ou à celle de sa prorogation, faute de prolongation entrée en force.

IV

Constructions autorisées

Le superficiaire pourra construire un établissement médico-social (EMS) ainsi que toutes les réalisations nécessaires à la viabilité du ou des bâtiments (accès, places de parc extérieures, jardin, etc.).

Le superficiaire ne pourra en aucun cas démolir la ou les constructions objet du présent droit de superficie, ni en changer l'affectation, sans l'accord exprès du superficiant, exception faite d'une démolition suivie d'une reconstruction, la démolition étant involontaire ou rendue obligatoire par un évènement imprévisible et naturel.

V

Coût de construction et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues en cas de retour de la ou des constructions au superficiant, le superficiaire fera connaître au superficiant, pièces justificatives à l'appui, dans un délai de 12 mois après l'achèvement des travaux de constructions, le coût réel de la ou des constructions, des aménagements et des parties intégrantes.

Sont considérées comme parties intégrantes, les objets qui sont unis de façon durable au sol et à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces aménagements et constructions ne soient détériorés ou altérés, conformément à l'article 642 CC.

Il en ira de même pour ce qui est des impenses d'amélioration.

Par impenses d'amélioration, les parties entendent toutes les sources de plus-values pour l'immeuble grevé et la ou les constructions, à l'exception des frais d'entretien.

VI

Obligations du superficiaire

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

- a) payer ponctuellement la redevance stipulée sous chiffre X ci-dessous;
- b) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire;
- c) disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- d) **respecter les obligations et conditions nécessaires à l'obtention de la reconnaissance d'intérêt public (art. 4 LPFES).**

VII

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 ou de toute autre convention y relative, 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 et provoquer le retour anticipé de la ou des constructions au sens de l'article 779 I.f CC.

Si le superficiant exerce ce droit de résilier le droit de superficie pour l'une des causes ci-dessus, une indemnité sera due au superficiaire pour la reprise de la ou des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée à dire d'expert désigné conformément au chiffre XIV ci-après.

Il est toutefois précisé que cette indemnité ne sera en aucun cas supérieure à la valeur de la ou des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens du chiffre IV, diminué, d'une part, d'une indemnité de dix pour cent (10 %) de la valeur précitée à titre de pénalité et, d'autre part, d'une moins-value de vétusté fixée à 0,9 % (zéro virgule neuf pour cent) l'an calculée sur la valeur avant déduction de la pénalité, ceci dès la date de l'achèvement des travaux.

Si des impenses d'amélioration sont réalisées, l'indemnité due sera majorée du coût des impenses et diminuée de la moins-value de vétusté calculée à compter de leur réalisation. 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 total de la ou des constructions et de toutes impenses d'amélioration, soit des impenses apportant une plus-value à l'immeuble, à l'exclusion de tous frais d'entretien.

Il est précisé que l'indemnité précitée ne portera que sur la valeur de la ou des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tous biens ou aménagement de nature mobilière.

Le superficiaire pourra s'opposer à la demande de retour anticipé du superficiant dans les 6 mois suivant la demande de retour anticipé de la ou 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 au chiffre IX ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre la ou 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.

Les comparants conviennent encore que le superficiant pourra faire application de la clause de retour anticipé pour le cas où les travaux de construction du projet du superficiaire n'auraient pas débuté dans les 2 ans après l'obtention du permis de construire.

Dans ce cas, le retour anticipé ne donnerait droit à aucune indemnité en faveur du superficiaire.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu au chiffre XXII ci-après.

VIII

Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire de la ou des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, y compris les parties intégrantes, contre une indemnisation fixée à dire d'expert désigné conformément au chiffre XIV ci-après.

Les constructions mobilières et les accessoires pourront être enlevés par le superficiaire. S'il ne les enlève pas, ces constructions mobilières et accessoires seront acquis au superficiant, sans indemnité.

La notion de parties intégrantes est celle de l'article 642 CC.

IX

Cession, transmission

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

Le superficiaire devra être informé, préalablement et par écrit, de toute cession ou de toute transmission projetée par le superficiaire; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 mois dès réception de l'avis :

- a) si le cessionnaire n'offre pas de garanties suffisantes de solvabilité;
- b) si le superficiaire cède le droit de superficie à titre onéreux avant toute construction;
- c) si le cessionnaire ne poursuit pas un but analogue à celui du superficiaire;
- d) si le cessionnaire ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiaire n'autorise pas la cession ou la transmission, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu au chiffre XXII du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transmission du droit de superficie sera soumis au superficiaire avant que les contractants ne le signent.

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

X

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle de dix-neuf francs soixante centimes par mètre carré (CHF 19.60/m²). La redevance sera indexée annuellement en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique (base 100 = octobre 2010), la première fois en (mois) (année), l'indice de référence étant (mois) (année).

La redevance sera payable fin juin et fin décembre de chaque année, à l'avance. Elle sera annotée au Registre foncier.

En cas de retard de paiement, il est dû un intérêt de retard calculé au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur les rentes échues.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiaire, d'un montant égal à trois annuités, afin de garantir le paiement de la redevance.

De son côté, le superficiaire consent à ce que l'hypothèque légale soit postposée aux gages destinés à garantir le financement de la ou des constructions à venir.

XI

Entrée en possession

Le transfert des profits, des risques et des charges aura lieu lors de l'inscription du droit de superficie objet du présent acte au Registre foncier. Le terrain est mis à disposition dans son état actuel.

Les éventuels coûts de dépollution et d'assainissement de la surface grevée ainsi que d'éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés sont à la charge de la Commune.

La terrain grevé est libre de bail et de toute occupation.

En dérogation à l'article 197 CO, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Il est rappelé enfin que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

XII

Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la ou des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Le superficiaire répond à l'égard de tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 684 du CC.

XIII

Droit de préemption

Le superficiant et le superficiaire sont chacun au bénéfice d'un droit de préemption sur l'immeuble de l'autre conformément à l'article 682 al. 2 CC. Les droits de préemption du superficiant et du superficiaire ne sont pas qualifiés, à savoir que le bénéficiaire exerce son droit aux mêmes conditions que celles convenues avec le tiers acquéreur.

XIV

Expertise

Les parties chargeront un expert désigné d'un commun accord pour établir la valeur vénale du terrain et de la ou des constructions.

Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le nom d'un expert, celui-ci sera désigné par le Tribunal arbitral prévu au chiffre XXII ci-après, sans recours possible.

L'expert communiquera le résultat de ses travaux aux parties avec indication de la date de référence de son expertise et de l'indice suisse des prix à la construction correspondant (région lémanique).

En cas de désaccord sur le résultat de cette première expertise, chaque partie sera en droit de saisir, dans les 3 mois dès la notification de l'expertise, le Tribunal arbitral, prévu à l'article XXII ci-après, pour que celui-ci ordonne une contre-expertise.

Sans contestation dans les 3 mois dès la notification de la contre-expertise, les parties seront liées par le résultat de celle-ci.

Les frais découlant des opérations prévues par le présent article seront à charge des deux parties par parts égales.

XV

Contributions diverses

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

XVI

Modifications éventuelles de la loi

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

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues ci-dessus, seraient immédiatement applicables à leurs rapports,
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourraient être applicables qu'avec l'accord des deux contractantes.

XVII

Annotation des charges spéciales relatives aux indemnités de retour

Les dispositions concernant les indemnités de retour prévues sous chiffres VII feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

XVIII

Divers

- 1.- Le propriétaire du sol et le superficiaire s'engagent réciproquement à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage du ou des bâtiments et autres aménagements qui seront édifiés sur le droit de superficie.
- 2.- Le superficiaire supporte les frais d'assurances relatifs aux constructions et autres aménagements.

XIX

Frais

Les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation et tous frais en relation avec la constitution, la prolongation, la modification ou l'extinction du droit de superficie sont à la charge du superficiaire.

XX

LFAIE

Il sera produit au Registre foncier de Nyon, à l'appui de la copie du présent acte, soit une attestation certifiant que la Fondation du Midi n'est pas soumise à la LFAIE, soit une attestation de la Commune de Nyon relative à la superficie de réserve constructible ou encore une décision définitive et exécutoire de la Commission foncière, Section II.

Le superficiaire confirme que la ou les constructions envisagées serviront d'établissements stables au sens de la LFAIE et qu'il n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de tiers.

XXI

Autres dispositions

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

XXII

Prorogation de for - Tribunal arbitral

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est à Nyon.

Une annotation en résultant est ici requise.

Réquisitions pour le Registre foncier

- 1.- Servitude de droit de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent
- 2.- Annotations :
 - Superficie : rente et autres dispositions contractuelles
 - Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie
 - Superficie (autres dispositions contractuelles art. 779 b al.2)

DONT ACTE

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent, avec lui, séance tenante, à Nyon, le