

PRÉAVIS N° 102

AU CONSEIL COMMUNAL

Mise à disposition des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 par le biais de droit de superficie

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA* sur une partie de la parcelle N° 1914

Déléguée municipale : Mme Fabienne Freymond Cantone

Nyon, le 11 mars 2013

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

Les parcelles communales N° 1914, 1915 et 1916 sont comprises dans le plan partiel d'affectation (PPA) « Vuarpillière – périmètre IV », soumis à votre Autorité pour adoption (préavis N° 99/2013). Conformément à la politique communale mise en place par la Municipalité, il est proposé de mettre les terrains communaux à disposition de tiers par le biais de droit de superficie (DDP).

Depuis 1986, la manufacture d'horlogerie *Hublot*¹ est implantée sur le territoire communal de Nyon. Depuis avril 2009, elle s'est installée dans la zone de la Vuarpillière. Le site actuel héberge 263 personnes employées à la production horlogère. Elle a racheté *Profusion*, entreprise de boîtes et de sertissage localisée à Gland qui emploie une trentaine de personnes. *Hublot* souhaite rapatrier ces personnes sur son site nyonnais. De plus, cinquante emplois pourraient voir le jour à Nyon. Il devrait s'agir principalement d'horlogers spécialisés. La limite de capacité du bâtiment existant est atteinte et ne permet pas d'accroître les effectifs. C'est pourquoi la manufacture *Hublot* souhaite pouvoir se développer sur un terrain à l'est des voies ferrées du Nyon – St-Cergue – Morez, dans le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) « Vuarpillière – périmètre IV ».

La Municipalité propose de répondre favorablement à cette demande et d'octroyer un droit de superficie à titre onéreux à *Hublot* sur une partie de la parcelle communale N° 1914.

2. Description du projet

La mise à disposition des terrains par le biais de droit de superficie permet de conserver le patrimoine foncier communal et d'assurer un rendement à la collectivité. De plus, la Municipalité garde la maîtrise du développement en réglant les conditions particulières par le biais de la signature d'une convention avec le futur superficiaire.

Le premier droit de superficie à titre onéreux dans le périmètre du PPA « Vuarpillière – périmètre IV » est octroyé à *Hublot SA*. Le droit de superficie n'étant valable que sous la forme authentique, il a été fait appel à un notaire pour établir le projet d'acte constitutif et inscrire la servitude.

Le DDP sera à charge de la parcelle N° 1914 (propriété de la Commune de Nyon) et à concurrence d'une surface de 8'231 m² le long des voies ferrées du Nyon – St-Cergue – Morez (plan annexé au projet d'acte authentique²). Cette localisation, à proximité directe de la première manufacture permettra à *Hublot* de réaliser une liaison entre le nouveau bâtiment et son site actuel (probablement sous-voie, en l'état actuel des réflexions), souhaitée par la manufacture horlogère pour des raisons logistiques et sécuritaires. Le bâtiment fera l'objet d'une procédure de permis de construire standard, alors que la réalisation d'un passage dénivelé fera l'objet d'une procédure à l'Office fédéral des transports selon la loi fédérale sur les chemins de fer.

La durée du droit, fixée à 50 ans, sera renouvelable sur demande du superficiaire trois ans avant son échéance. Le droit de superficie est cessible et transmissible. Le superficiaire doit être informé préalablement et peut s'y opposer. Au terme du droit, la Commune reprendra les bâtiments à valeur zéro.

En cas de faute grave du superficiaire ou de résiliation anticipée du droit, les bâtiments existants seront repris par la Commune à la valeur vénale déterminée par un expert mandaté d'un commun accord entre les parties.

1 Sous le nom de Montres MDM Fabrication SA. Le changement de raison sociale est intervenu le 2 juin 2004.

2 Cette annexe sera remise à la commission du Conseil, aux Conseillers qui en feront la demande et sera consultable sur le site internet de la Commune.

La rente annuelle du DDP est de CHF 16.-/m², indexée à l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique. Elle a été évaluée en fonction des prix du marché des terrains en zone industrielle équipés et conformément aux prix pratiqués dans la région nyonnaise. Le niveau du DDP est usuellement de 5% de la valeur foncière du terrain³, évalué à CHF 320. /m². Une convention entre la Commune et le superficiaire est établie afin de régler les principes et conditions de développement du secteur.

Convention

La convention porte sur les éléments suivants :

- le dimensionnement du parking, conformément aux normes en vigueur et à la politique de stationnement communale ;
- l'obligation pour le superficiaire d'établir un plan de mobilité ;
- les conditions de mise à disposition des places pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite ;
- les conditions d'accès et la modification des sens de circulation sur le chemin de la Vuarpillière ;
- la réalisation des accès depuis la desserte centrale ;
- la finalisation des aménagements extérieurs avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser ;
- la plantation des arbres le long du chemin de la Vuarpillière et leur entretien, conformément au PPA « Vuarpillière – périmètre IV » ;
- l'évacuation des déchets, à coordonner avec le service communal compétent ;
- le standard énergétique des bâtiments ;
- les taxes dues en compensation des frais de légalisation du PPA « Vuarpillière – périmètre IV ».

Calendrier

L'entrée en force du droit de superficie est conditionnée à la mise en vigueur du PPA « Vuarpillière IV », qui est soumis à votre Conseil pour adoption (préavis N° 99/2013).

Afin de garantir des conditions de production acceptables et de permettre son développement, *Hublot* doit pouvoir rentrer dans le nouveau bâtiment après les vacances horlogères de l'été 2015.

3. Incidences financières

La commune encaissera, au titre du DDP octroyé à *Hublot*, une rente annuelle de CHF 131'696.- par année⁴. Ce montant sera porté au compte N° 310-4232-00 - *Redevance droit de superficie*. Au terme du DDP, la Commune aura encaissé un montant minimum (sans indexation) de CHF 6'584'800.-.

Les frais d'équipements ont été évalués à environ CHF 300'000.- pour la mise en place des collecteurs et à CHF 330'000.- pour la réalisation de la desserte centrale prévue dans le PPA « Vuarpillière – périmètre IV ». La moitié de ces frais sera à charge de la Commune, l'autre moitié sera à charge des superficiaires, conformément à l'article 50 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions. Une demande de crédit pour la réalisation des équipements sera déposée au Conseil communal, après l'accord de votre Autorité sur l'octroi du droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA*

De plus, *Hublot SA* sera soumis, comme tout propriétaire sollicitant un permis de construire, au paiement des taxes usuelles, selon les règlements en vigueur (taxe pour le permis de construire, taxe de raccordement, etc.).

³ Ce prix s'entend pour un terrain équipé, étant précisé que *Hublot* participera au financement de l'équipement. Un préavis pour la réalisation des équipements sera déposé au Conseil communal prochainement.

⁴ Le prix de la redevance du DDP est indexé annuellement et varie en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix à la construction relatif à la région lémanique.

4. Aspects du développement durable

4.1. Dimension économique

L'extension de la manufacture horlogère *Hublot*, établie depuis de nombreuses années à Nyon, créera des emplois supplémentaires sur le territoire communal et elle redynamisera le tissu économique nyonnais.

4.2. Dimension sociale

L'extension d'une manufacture horlogère permet de lutter contre la tertiarisation de l'économie et du tissu économique nyonnais. La mixité d'emplois est maintenue et la mixité sociale renforcée par l'établissement, sur le territoire communal, de nouveaux employés du secteur secondaire.

4.3. Dimension environnementale

Les standards environnementaux des bâtiments seront les mêmes que ceux utilisés par la Commune pour ses propres constructions, conformément au règlement du plan partiel d'affectation « Vuarpillière – périmètre IV ».

L'obligation de mettre en place un plan de mobilité au sein de l'entreprise permettra de diminuer les déplacements en voiture individuelle.

5. Conclusion

La volonté de la manufacture horlogère *Hublot*, de renommée mondiale, de conserver et d'étendre son activité sur le territoire nyonnais est une opportunité unique à ne pas manquer pour la Ville de Nyon. En mettant à disposition une partie de la parcelle communale N° 1914 par le biais d'un droit de superficie à titre onéreux, la Commune reste propriétaire du foncier, tout en permettant la valorisation de la parcelle par des tiers.

Par le présent préavis, le Conseil communal se prononce sur le principe de mise à disposition des parcelles communales par le biais de droit de superficie et sur l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA* grevant la parcelle N° 1914.

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° 102 concernant la mise à disposition des parcelles N° 1914, 1915 et 1916 par le biais de droits de superficie et l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA* sur une partie de la parcelle N° 1914,

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'approuver le principe de mise à disposition des parcelles communales comprises dans le plan partiel d'affectation « Vuarpillière – périmètre IV » par le biais de droits de superficie ;
2. d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Hublot SA* ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant un droit de superficie à titre onéreux à *Hublot SA* dans le respect des conditions mentionnées dans le projet de convention ;
4. d'affecter les montants encaissés à titre de droit de superficie au compte N° 310-4232-00 - *Redevance droit de superficie*.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 mars 2013 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

D. Rossellat



Le Secrétaire :

C. Gobat

Annexes

- Projet d'acte authentique de droit distinct et permanent (transmis à la commission, aux Conseillers qui en feront la demande et mis sur le site internet de la Commune)
- Projet de convention (transmis à la commission, aux Conseillers qui en feront la demande et mis sur le site internet de la Commune)

1^{ère} séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Fabienne Freymond Cantone
Date	8 avril 2013 à 19h00
Lieu	Salle de conférence, place du Château 10, 3 ^{ème} étage

**CONSTITUTION
DE
DROIT DE SUPERFICIE**

Par devant **Pierre CROT**, notaire à Nyon, _____
_____ comparaissent :

d'une part : _____

La **COMMUNE DE NYON**, _____

ici représentée par son syndic Daniel Rossellat, domicilié à Nyon et son secrétaire municipal Christian Gobat, domicilié à Pully, qui l'engagent par leur signature collective et qui justifient au surplus de leurs pouvoirs par la production de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Nyon du 2013, qui demeure ci-annexé (**annexe 1**), _____

et d'autre part : _____

HUBLLOT SA (CHE-103.541.787), société anonyme dont le siège est à Nyon, ici représentée par et 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 superficiel", constitue en faveur d'Hublot SA, 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 l du Code civil (CC) sur l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Extrait du registre foncier Bien-fonds Nyon / 1914		
Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!		
Description de l'immeuble		
Commune politique	246 Nyon	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	1914	
Forme de registre foncier	Fédérale	
E-GRID		
Surface	13'344 m², numérique,	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	25	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Route de St-Cergue No 122	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 353 m² Pré-champ, 12'991 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, 329 m², N° d'assurance: 1890 A Bâtiment, (remise), 24 m², N° d'assurance: 1890 B	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	800'000.00	2002 (10.04.2003)
Propriété		
Propriété individuelle		
Nyon la Commune, Nyon		18.12.2002 012-2002/5674/0 Achat
Mentions		
Aucune		
Servitudes		
29.06.1912 012-145080	(C) Canalisation(s) d'eau ID.012-2002/004397 en faveur de B-F Nyon 246/3074	
16.03.1927 012-145085	(C) Usage Maintien de chambre de partage et de réservoir et droits accessoires ID.012-2003/000601 en faveur de Nyon la Commune, Nyon	
29.01.1953 012-145088	(C) Zone/quartier : Restriction du droit d'utilisation ID.012-2004/009132 en faveur de B-F Nyon 246/1916	
21.04.1955 012-145089	(C) Zone/quartier : Interdiction de porcherie et d'enclos à porcs ID.012-2004/009133 en faveur de B-F Nyon 246/1916	
21.03.1962 012-145095	(C) Canalisation(s) d'eau ID.012-2003/001146 en faveur de B-F Nyon 246/968	
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)		
Aucune		
Exercices des droits		
Selon le registre foncier		
Droits de gage immobilier		
Aucune		

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 partiel d'affectation (PPA) "VUARPELLIERE - périmètre IV" entré en vigueur le-----

Le superficiaire déclare avoir reçu la réglementation de ce plan partiel d'affectation.-----

Assiette de la servitude-----

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de huit mille deux cent trente et un mètres carrés (8231 m²) faisant l'objet du numéro ad hoc des plan et tableau de mutation établis le 2013 par le géomètre officiel Etienne Bovard, 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 du numéro ad hoc figuré 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 cinquante ans (50) 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 ou plusieurs bâtiments industriels ainsi que toutes les réalisations nécessaires à la viabilité de ces bâtiments (accès, places de parc extérieures, jardin, etc.). _____

Le superficiaire ne pourra en aucun cas démolir 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 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 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 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. respecter la convention passée ce jour entre la Commune de Nyon et Hublot SA dont un exemplaire original est ici produit pour être annexé (annexe 1); _____
- c. ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; _____
- d. disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile. _____

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, notamment de celles stipulées sous chiffre VI, 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 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 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 des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens du chiffre IV, diminué, d'une part, d'une indemnité de dix pour cent de la valeur précitée à titre de pénalité et, d'autre part, d'une moins-value de vétusté fixée à 0,5 % (zéro virgule cinq 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 construction 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 des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tous biens ou aménagement de nature mobilières.

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

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 sera soumis au Tribunal arbitral prévu au chiffre XXI 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 des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, y compris les parties intégrantes et ce, sans indemnité.

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 superficiant 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 deux 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 superficiant n'autorise pas la cession ou la transmission, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu au chiffre XXI 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 superficiant 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 seize francs par mètre carré (CHF 16.--/m²). La redevance sera indexée annuellement en

fonction de la valeur de l'indice suisse des prix à la construction, région lémanique (base octobre 2010), la première fois le , l'indice de référence étant _____

La redevance sera payable fin juin et fin décembre de chaque année, à l'avance. _____

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. _____

XI

Entrée en possession

Le transfert des profits, des risques et des charges a lieu immédiatement. Le terrain est mis à disposition dans son état actuel. Cela signifie que le coût de démolition des constructions qui empiètent sur l'assiette du droit de superficie et que les éventuels coûts de dépollution et d'assainissement de la surface grevée sont à la charge exclusive du superficiaire. _____

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 des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. _____

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant. _____

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 aux dispositions de 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 des terrains et 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 XXI 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 XXI ci-après, pour que celui-ci ordonne une contre-expertise.

Sans contestation dans les 3 mois dès la notification de l'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 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

Autres dispositions

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

XXI

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.

Réquisitions pour le Registre foncier

- 1.- Servitude de droit de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent
- 2.- Annotations : - redevance du droit de superficie
- conditions spéciales du droit de retour

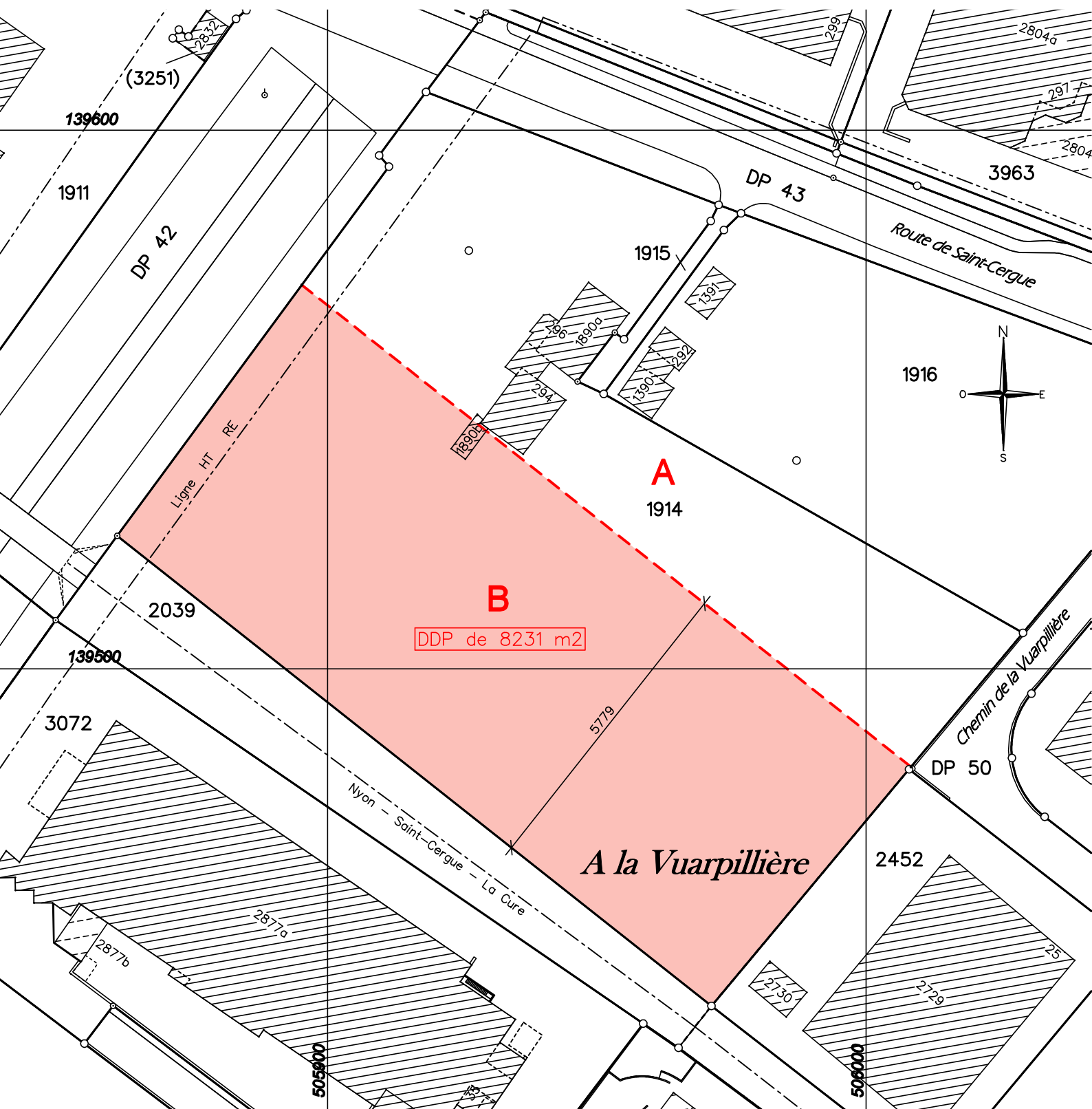
DONT ACTE

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

PLAN CADASTRAL – DROIT DE SUPERFICIE

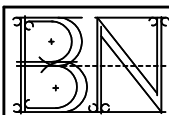
COMMUNE DE NYON
Folio n° 25
Echelle 1 : 1000

Mensuration numérique
Coordonnées C.N.S. 1261
Y : 505'950 X : 139'530



Nyon, le 31 janvier 2013
Géodonnée © Etat de Vaud

E. BOVARD Ingénieur, Géomètre officiel



BOVARD & NICKL S.A.

Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022/361.17.42 Fax 022/362.03.70 E-Mail : info@bovard-nickl.ch

Géomètre - Génie rural - Génie civil
Système d'information du territoire

Dossier technique : Bte cne
Fichier : nyon\geo\p1914\
p1914vente.pcd

CONVENTION ANNEXEE DU DROIT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE NYON ET HUBLLOT SA

* * * * *

entre, d'une part :

la Commune de Nyon, représentée par son Syndic, Monsieur Daniel ROSSELLAT, domicilié à Nyon et son Secrétaire municipal, Monsieur Christian GOBAT, domicilié à Pully

ci-après désignée "la Commune"

et, d'autre part :

Hublot SA, représenté par **XX**

ci-après désigné « le superficiaire »

PREAMBULE

Les parties exposent préalablement ce qui suit :

- a) Un plan partiel d'affectation (PPA) a été établi pour le secteur « Vuarpillière – périmètre IV ». Celui-ci affecte les parcelles N° 1914, 1915 et 1916, appartenant à la Commune de Nyon, à des activités artisanales et industrielles.
- b) Une surface de 8'231 m² de la parcelle N° 1914 est mise à disposition de Hublot SA par le biais d'un droit de superficie (selon le plan d'emprise du droit).
- c) La présente convention est signée simultanément à la signature de l'acte authentique du droit de superficie et annexée à celui-ci.
- d) Elle est établie pour régler les principes et conditions de développement du secteur.

Cela étant exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Droits à bâtir

- 1.1 La capacité constructive est de 49'386 m³.

2. Mobilité

2.1 Stationnement

- 2.1.1 Le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés devra être conforme aux normes suisses en vigueur, au concept de mobilité urbaine du 16 août 2010 et à la politique de stationnement communale du 31 octobre 2011, documents qui ont été validés par le Conseil communal. La Municipalité fixe le type de localisation à prendre en compte dans le calcul du dimensionnement du stationnement.
- 2.1.2 Le superficiaire est tenu d'élaborer un plan de mobilité d'entreprise. Ce document fait partie intégrante du dossier de demande de permis de construire. Il devra être présenté à tout moment au service communal compétent sur demande. Il devra également être informé de toutes les modifications apportées au document et les nouvelles mesures proposées.
- 2.1.3 Les places de stationnement deux-roues légers devront être abritées, sécurisées et localisées à proximité de l'entrée des bâtiments.
- 2.1.4 Les places handicapées seront localisées à proximité de l'accès principal au bâtiment.

2.2 Accès

- 2.2.1 Le sens de circulation sur le chemin de la Vuarpillière sera inversé par rapport à l'existant au moment de la légalisation du plan partiel d'affectation, sur la section nord du chemin. La section parallèle à la route de Saint-Cergue de ce même chemin sera mise à double sens.
- 2.2.2 L'entretien de la voie de desserte (entretien constructif, propreté urbain, déneigement) sera à la charge de la Commune.
- 2.2.3 La largeur de la voie sera d'au minimum 8 mètres. Elle sera terminée par un espace-cour permettant le rebroussement des véhicules, dont l'aménagement sera à coordonner avec les accès aux futurs bâtiments.
- 2.2.4 La réalisation et l'entretien des voies permettant l'accès à chaque construction depuis la voie de desserte seront à la charge du superficiaire.
- 2.2.5 Un contrôle d'accès à l'entreprise pour des raisons de sécurité est autorisé depuis la voie de desserte (bornes rétractables, barrière).
- 2.2.6 Le passage des véhicule d'urgence (pompiers, ambulance) est autorisé sur toutes les voies d'accès aux constructions par le biais de la présente convention. Les voies devront respecter les normes de l'AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie), notamment pour tous dimensionnements et charges.

3. Réseaux et raccordements

- 3.1 Les aménagements des Services Industriels pour l'alimentation des constructions en eau, gaz et électricité, de même que pour l'éclairage des cheminements sur le domaine privé, sont entièrement à charge du superficiaire.
- 3.2 Le superficiaire mettra, sans contrepartie, à disposition des Services Industriels les emplacements ou locaux nécessaires à l'implantation d'une (sous-)station de courant électrique, de bornes de couplage, de cabine de détente de gaz et autres besoins indispensables à l'alimentation des constructions projetées.
- 3.3 Le superficiaire cédera, sans contrepartie, en faveur de la Commune, toutes les servitudes d'accès à la station de transformation de courant pour les personnes, les équipements et les câbles, ainsi que pour la ventilation des transformateurs.

- 3.4 En matière d'évacuation des eaux claires et des eaux usées, le règlement du 23 novembre 2012 sur l'évacuation et l'épuration des eaux est applicable.

4. Espaces verts

- 4.1 Les aménagements extérieurs devront être terminés avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser. Ils seront garants de la préservation de la biodiversité souhaitée sur le territoire nyonnais.
- 4.2 Les clôtures (haie et grille) auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 4.3 La plantation des arbres prévus dans le PPA « Vuarpillière – périmètre IV » ainsi que leur entretien sont à charge des superficiaires.

5. Environnement

- 5.1 La question de l'évacuation des déchets, ainsi que des emplacements y relatifs, doit être traitée avec le Service Travaux et environnement, lors de la mise à l'enquête de chaque construction.

6. Energie

- 6.1 Le superficiaire s'engage à appliquer un standard énergétique élevé lors de la réalisation de la construction. Le standard Minergie-P-Eco est visé, mais le standard minimum Minergie-Eco doit être appliqué. La labellisation n'est pas requise.
- 6.2 Les exigences du module Minergie luminaires sont remplies. Le choix des appareils électroménagers et bureautiques se porte sur des modèles très performants.
- 6.3 Un minimum de 40% des besoins en chaleur pour le chauffage des bâtiments et l'eau chaude sanitaire doit être couvert par les énergies renouvelables ou par la récupération de chaleur.

7. Taxes

- 7.1 Outre les taxes légalement dues, une taxe de CHF 2.70/m² de surface brute de plancher sera perçue proportionnellement à ceux-ci lors de chaque demande de permis de construire, en compensation des frais de légalisation du PPA.

8. Dispositions finales

- 8.1 Les termes de la présente convention sont liés au droit de superficie grevant la parcelle No 1914, propriété de la Commune de Nyon, au bénéfice de Hublot SA.
- 8.2 Le droit suisse est applicable et le for juridique est à Nyon.

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « VUARPELLIERE – PERIMETRE IV » · CONVENTION

Ainsi fait à Nyon en **XX** exemplaires le

Hublot SA

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :

XXX

D. ROSSELLAT



C. GOBAT