

PRÉAVIS N° 185

AU CONSEIL COMMUNAL

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Ouvrages Métalliques SA* sur la parcelle N° 2456, sise dans le secteur de la Vuarpillière

Déléguée municipale : Mme Fabienne Freymond Cantone

Nyon, le 10 novembre 2014

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

La situation actuelle pour les artisans nyonnais qui souhaitent se développer est particulièrement sensible. En effet, ceux installés de longue date dans le tissu urbain ou dans la zone industrielle ne peuvent adapter leurs espaces actuels à des activités nouvelles. Un déplacement nécessite de trouver des surfaces disponibles à prix raisonnable. Or, les terrains destinés aux activités artisanales sont rares sur le territoire communal. Le risque est donc important de perdre toute une partie du tissu économique de la commune et de la région.

La Ville de Nyon est propriétaire de la parcelle N° 2456 dans le secteur de la Vuarpillière, à l'ouest du bâtiment de l'Orange mécanique. Ce terrain, actuellement libre, est très convoité notamment par des entreprises qui souhaitent développer leurs activités existantes à Nyon.

La Commune est ainsi sollicitée par *Ouvrages Métalliques SA (OMSA)* pour mettre à disposition son bien-fonds. L'entreprise souhaite poursuivre ses activités sur le territoire communal, tout en mettant en location des surfaces pour des artisans nyonnais. La Municipalité propose de répondre favorablement à cette demande et d'octroyer à OMSA un droit distinct et permanent à titre onéreux.

2. Développement du secteur de la Vuarpillière

Historique

En octobre 2007, lors de l'examen par la commission du Conseil communal de la vente de la parcelle communale N° 3073 à l'entreprise Hublot SA, la commission demandait à la Municipalité de tenir compte des entreprises moins prestigieuses ou à valeur ajoutée plus faible qui cherchent à se développer sur le territoire communal.

Suite à cette demande, la Commune s'est approchée de la coopérative « Les Jardins du Martinet » (qui avait participé à l'appel à candidature pour des coopératives pour le quartier du Stand), lui proposant de développer un projet de coopérative d'artisans sur la parcelle communale N° 2456.

Cependant, après pesée d'intérêt et examen du projet de la coopérative, la Municipalité a décidé de renoncer à une collaboration avec cette dernière en raison du manque de coopérateurs formellement annoncés et de l'incertitude du montage financier. Elle a décidé de privilégier le développement d'entreprises nyonnaises qui sont en manque de surfaces pour maintenir ou développer leurs activités.

Mise à disposition de la parcelle communale

Depuis 2012, la Municipalité a travaillé à trouver des solutions pour optimiser l'occupation du sol du secteur de la Vuarpillière I (délimité par la route de Saint-Cergue et le chemin de la Vuarpillière) avec les entreprises présentes sur le site, ceci afin de satisfaire leurs besoins et de valoriser à bon escient la parcelle N° 2456.

Les réflexions menées dans ce cadre ont créé, auprès des entreprises, un mouvement de valorisation de leurs parcelles respectives. A l'heure actuelle, le processus de densification est bien engagé. Malgré certaines déconvenues inhérentes à tout lancement de processus, les acteurs fonciers restent d'accord de densifier leurs parcelles respectives à terme. La parcelle libre de la Ville de Nyon est un facteur déterminant de démarrage de densification du secteur. Sans cette parcelle, il sera difficile, voire impossible, de démarrer un processus d'optimisation pouvant concerner tous les acteurs.

La mise à disposition de la parcelle communale permettrait de répondre aux besoins d'OMSA, qui a annoncé rechercher un terrain pour se déplacer hors de la commune, de même que la société *Christener Cheminées SA*, faute de pouvoir se déplacer dans une structure de production adéquate.

La société OMSA, née du rachat de l'entreprise de serrurerie G.C. Cailler, est présente à Nyon depuis 30 ans. Depuis 1997, année de sa création, elle est passée de 5 à 30 collaborateurs. OMSA est copropriétaire de la parcelle N° 2457 (PPE La Vuarpillière), sur laquelle est située l'Orange mécanique et occupe des locaux dans le bâtiment existant. Cependant, ceux-ci ne correspondent plus à ses besoins. L'entreprise utilise, par manque d'espace, une bande longitudinale nord-sud sur la parcelle communale. Par ailleurs, l'accès et le déchargement sont difficiles pour les poids-lourds. Pour ces raisons et souhaitant rester à Nyon, OMSA a sollicité la Municipalité à maintes reprises depuis 2012 afin de trouver une solution pour satisfaire ses besoins de production.

Christener Cheminées SA, actuellement localisé sur la parcelle N° 2455, à l'ouest de la parcelle communale, doit trouver à se reloger, de préférence sur le territoire communal, suite à la résiliation de son bail. Cette entreprise pourrait être intéressée à louer des locaux sur la parcelle communale.

Afin de valoriser la parcelle N° 2456, mais aussi de permettre à des entreprises nyonnaises de se maintenir sur le territoire communal, la Municipalité vous propose d'octroyer un droit de superficie (DDP) à OMSA ce dernier s'engageant à mettre à disposition d'autres artisans des surfaces au sein de la future construction ainsi que dans le bâtiment voisin qu'elle quitterait.

3. Description du projet

La mise à disposition de la parcelle N° 2456 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 DDP porte sur la totalité de la parcelle N° 2456 (propriété de la Commune de Nyon), d'une surface de 2'927m². L'autorisation de construire le(s) futur(s) bâtiment(s) fera l'objet d'une procédure standard.

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 moyennant une indemnité fixée à dire d'expert, mandaté d'un commun accord entre les parties. L'indemnité sera diminuée d'une pénalité de résiliation de 10% et une moins-value de vétusté de 1.8%/an.

La radiation du droit de superficie pourra être demandée si les travaux n'ont pas débuté deux ans après la délivrance du permis de construire.

La rente annuelle du DDP est de CHF 16.-/m², indexée à l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique¹. 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 terrain², évalué à CHF 320.-/m².

Le droit de superficie sera inscrit au Registre foncier lors de l'octroi du permis de construire.

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.

¹ Le montant de la rente est identique au montant du droit de superficie octroyé à Hublot SA en 2013.

² Ce prix s'entend pour un terrain équipé, étant précisé que *Ouvrages Métalliques SA* participera au financement de l'équipement, conformément à l'article 50 LATC.

Convention

La convention porte sur les éléments suivants :

- l'optimisation des droits à bâtir selon le plan partiel d'affectation en vigueur ;
- la mise en location, pour d'autres artisans nyonnais, des surfaces brute de plancher non nécessaire à l'activité de l'entreprise. Les baux seront soumis à la Commune pour validation. Il n'est cependant pas possible à ce stade et au vu des incertitudes quant aux besoins précis d'OMSA, de définir une surface de location minimum ;
- la mise en location des espaces dont il est propriétaire sur la parcelle N° 2457. La Commune sera informée en cas de vacance ;
- l'inscription d'un droit de préemption en faveur de la Commune sur les parts d'OMSA de la propriété par étage de la parcelle N° 2457, avant l'inscription du droit de superficie au Registre foncier ;
- le dimensionnement du parking, conformément aux normes en vigueur et à la politique de stationnement communale, ainsi que les conditions de mise à disposition des places pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite ;
- la mise à disposition éventuelle de places de stationnement supplémentaires pour des usagers du secteur de la Vuarpillière, dont les modalités (nombre, prix, conditions de mise à disposition) seront définies avec l'Office de la mobilité ;
- l'obligation d'établir un plan de mobilité et de participer au plan de mobilité inter-entreprises ;
- l'établissement d'un concept énergétique, afin d'optimiser l'utilisation des ressources et une récupération des rejets de chaleur.

Calendrier

L'entrée en force du droit de superficie (inscription au Registre foncier) est conditionnée à l'obtention du permis de construire.

4. Incidences financières

La Commune encaissera, au titre du DDP octroyé à OMSA, une rente de CHF 46'832.- par année³. 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 2'341'600.-.

Le superficiaire participera au financement de l'équipement, conformément à l'article 50 LATC.

OMSA 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).

5. Aspects du développement durable

5.1. Dimension économique

Le partenariat conclu avec OMSA présente plusieurs avantages d'ordre économique : d'une part, cela permet de valoriser une parcelle communale et d'en retirer une rente intéressante. D'autre part, cela permet de maintenir sur le territoire communal des entreprises artisanales de proximité qui trouveront sur ce site des conditions favorables à l'exercice de leur activités.

³ 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.

5.2. Dimension sociale

Le maintien et l'expansion d'entreprises actives dans le secteur secondaire et déjà implantées sur le territoire communal 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.

5.3. Dimension environnementale

L'établissement d'un concept énergétique permet de garantir le meilleur rendement énergétique pour un bâtiment de production industrielle.

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

6. Conclusion

Accueillir des sociétés locales, soutenir le développement économique des petites et moyennes entreprises nyonnaises et densifier les zones industrielles sont trois facteurs décisifs d'une opération à succès pour la Ville de Nyon, s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Il s'agit, pour la Ville de Nyon, d'une opportunité à saisir sans attendre afin de maintenir dans le tissu économique des artisans présents à Nyon depuis de nombreuses années, ne trouvant pas de locaux pour satisfaire leurs besoins de production.

En mettant à disposition la parcelle communale N° 2456 par le biais d'un droit de superficie à titre onéreux à *OMSA*, 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 l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *OMSA*, grevant la parcelle N° 2456.

NYON · PRÉAVIS N° 185 AU CONSEIL COMMUNAL

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

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 185 concernant la mise à disposition de la parcelle N° 2456 par le biais d'un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Ouvrages Métalliques SA*,
- 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 de la parcelle communale N° 2456 située dans le plan partiel d'affectation « Vuarpillière – périmètre I » par le biais d'un droit de superficie ;
2. d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux à *Ouvrages métalliques SA* ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer un acte notarié octroyant un droit de superficie à titre onéreux à *Ouvrages métalliques 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 10 novembre 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :



Le Secrétaire :

Daniel Rossellat

P.-François Umiglia

Annexes

- Projet d'acte authentique de droit distinct et permanent
- Projet de convention

1^{ère} séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Fabienne Freymond Cantone
Date	14 janvier 2015, 19h
Lieu	Salle des maquettes, place du Château 3, 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 Pierre-François Umiglia, domicilié à Dully, 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 2014, ici produit pour être annexé (**annexe 1**), _____

et d'autre part : _____

OUVRAGES METALLIQUES S.A. (CHE-108.814.515), société anonyme dont le siège est à Nyon, ici représentée par Philippe Aubert, originaire de Le Chenit, domicilié à , en vertu d'une procuration sous seing privé datée du 2014, ici produite pour être annexée (**annexe 2**). _____

Les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

La Commune de Nyon, ci-après nommée "le propriétaire du sol" ou "le superficiant", constitue en faveur d'Ouvrages Métalliques S.A., 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 : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique

Commune politique :	246 Nyon
Tenue du registre foncier :	fédérale
No immeuble :	2456
Forme de registre foncier :	fédérale
E-GRID :	CH 36818 34572 54
Surface :	2'927 m ² , numérique
Mutation :	
Autre(s) plan(s) :	
No plan :	30
Désignation de la situation :	A la Vuarpillière
Couverture du sol :	Pré-champ, 2'927 m ²
Bâtiments/Constructions :	Aucune
Observations :	
Parcelle de dépendance :	
Mention de la mens. officielle :	
Estimation fiscale :	Fr. 190'000.--, 1987

Propriété :

Propriété individuelle

Nyon la Commune, Nyon

Mentions :

Aucune

Servitudes :

16.03.1927	012-145085	(C) Usage Maintien de chambre de partage et de réservoir et droits accessoires en faveur de Nyon la Commune, Nyon, ID.012-2003/601
04.09.1985	012-206714	(C) Canalisation(s) d'égouts en faveur de Nyon la Commune, Nyon, ID.012-2003/851
21.04.1986	012-211629	(CD) Canalisation(s) quelconques, ID.012-2004/9134

Charges foncières :

Aucune

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

Aucune

Droits de gages immobiliers :

22.06.1987 012-220940 **Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 280'000.00, 1^{er} rang, Intérêt max. 8%, ID.012-2001/7449**

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 d'extension partiel fixant une zone industrielle A sise à "La Vuarpillière", périmètre I, entré en vigueur le 18 avril 1984.-----

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 l'entier de la parcelle 2456 de Nyon d'une surface totale de 2'927 m².-----

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 de l'entier de la parcelle 2456 de Nyon d'une surface totale de 2'927 m².-----

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 avec parking souterrain 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 Ouvrages Métalliques S.A. dont un exemplaire original est ici produit pour être annexé **(annexe 3)**;
- 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 l.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 1,8 % (un virgule huit 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 mobilière.

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.

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 deux 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 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 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 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 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._____

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 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 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 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 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 Ouvrages Métalliques S.A. 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 exécutoire de la Commission foncière II.

Le superficiaire confirme que 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

Condition - Caducité

L'entrée en force du présent acte est conditionnée à l'obtention par le superficiaire d'un permis définitif et exécutoire de construire le projet qu'il souhaite implanter sur le droit de superficie objet du présent acte.—

Le notaire soussigné reçoit tous pouvoirs pour déposer la copie du présent acte au Registre foncier dans les quatorze jours suivant l'avis qui lui aura été donné de réalisation de la condition susmentionnée.—

Si cette condition n'était pas réalisée d'ici au, le présent acte sera caduc, sans indemnité de part, ni d'autre.—

XXIII

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 octobre deux mil quatorze.—

CONVENTION

ANNEXEE DU DROIT DE SUPERFICIE ENTRE LA COMMUNE DE NYON ET OUVRAGES METALLIQUES SA

* * * * *

entre, d'une part :

la Commune de Nyon, représentée par son Syndic, Monsieur Daniel Rossellat, domicilié à Nyon et son Secrétaire municipal, Monsieur Pierre-François Umiglia, domicilié à Dully,

ci-après désignée "la Commune"

et, d'autre part :

Ouvrages métalliques SA, représenté par Monsieur Philippe Aubert, directeur,

ci-après désigné « le superficiaire ».

PREAMBULE

Les parties exposent préalablement ce qui suit :

- a) La parcelle N° 2456, située dans le plan partiel d'affectation « Vuarpillière – périmètre I », est mise à disposition de *Ouvrages Métalliques SA* par le biais d'un droit de superficie.
- b) La présente convention est signée simultanément à la signature de l'acte authentique du droit de superficie et annexée à celui-ci.
- c) 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 – utilisation du sol

- 1.1 Les droits à bâtir sont définis dans le plan partiel d'affectation « Vuarpillière –périmètre I ».
- 1.2 Le superficiaire tend à réaliser la totalité des droits à bâtir dans le but d'optimiser l'utilisation du sol de la parcelle N° 2456.
- 1.3 Le superficiaire s'engage à mettre en location les surfaces brutes de plancher dont il n'a pas la nécessité pour des entreprises tierces, de préférence déjà établies sur le territoire communal. Il soumettra le nom des futurs locataires et les baux à la Commune de Nyon pour validation.
- 1.4 Le superficiaire s'engage à avertir la Commune de Nyon en cas de surfaces vacantes. Celle-ci pourra l'aider à trouver des entreprises intéressées à louer des locaux sur la parcelle N° 2456.
- 1.5 Le superficiaire s'engage à mettre en location les surfaces dont il est propriétaire sur la parcelle N° 2457, à transmettre les baux à la Commune pour information et avertir la Commune en cas de vacance.
- 1.6 Le superficiaire s'engage à inscrire un droit de préemption en faveur de la Commune de Nyon, avant l'inscription du droit de superficie sur la parcelle N° 2456, sur les lots qu'il possède dans la PPE « Vuarpillière I » (parcelle N° 2457).

2. Mobilité

- 2.1 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.
- 2.2 Des places de stationnement supplémentaires aux besoins des entreprises présentes sur la parcelle N° 2456 pourraient être réalisées afin de les mettre à disposition des usagers du secteur de la Vuarpillière. Le nombre ainsi que la répartition des places seront déterminés avec le service communal compétent.
- 2.3 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.
- 2.4 Le superficiaire est tenu de collaborer au plan de mobilité inter-entreprises dans le secteur de la Vuarpillière.
- 2.5 Les places de stationnement deux-roues légers devront être abritées, sécurisées et localisées à proximité de l'entrée des bâtiments.
- 2.6 Les places handicapées seront localisées à proximité de l'accès principal au bâtiment.
- 2.7 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 superficière 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.

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.

5. Energie

- 5.1 Un concept énergétique sera établi pour guider les choix énergétiques vers des solutions permettant un usage rationnel des ressources et une récupération des rejets de chaleur. Il devra respecter les dispositions légales en matière d'énergie (LVLEne et RLVLEne en particulier) en vigueur lors de la mise à l'enquête.
- 5.2 Les constructions viseront de hautes performances énergétiques. Les valeurs d'isolation et de consommation énergétique des bâtiments correspondront au standard Minergie, tout principe de proportionnalité gardé (art. 6 LVLEne). La labellisation n'est pas requise mais la procédure de certification doit être respectée afin que la Ville de Nyon soit garantie de l'atteinte du standard.
- 5.3 L'entier des rejets thermiques sera valorisé, en particulier pour chauffer la partie administrative.
- 5.4 Le propriétaire recourra au captage solaire photovoltaïque en toiture ou en façades.
- 5.5 Un bilan énergétique sur trois ans est exigé afin de contrôler que les consommations d'énergie effectives ne dépassent pas les consommations annoncées.

7. Dispositions finales

- 8.1 Les termes de la présente convention sont liés au droit de superficie grevant la parcelle N° 2456, propriété de la Commune de Nyon, au bénéfice de *Ouvrages Métalliques SA*, signé le **XXX**.
- 8.2 Le droit suisse est applicable et le for juridique est à Nyon.

Ainsi fait à Nyon en 4 exemplaires le **XXX**.

Ouvrages métalliques SA

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Philippe Aubert

Daniel Rossellat



Pierre-François Umiglia