

PRÉAVIS N° 186

AU CONSEIL COMMUNAL

**Octroi d'un droit de superficie (DDP) sur la
parcelle N° 2448 en faveur de la Fondation du Midi
pour la construction d'un EMS**

Déléguée municipale : Mme Fabienne Freymond Cantone

Nyon, le 10 novembre 2014

NYON · PRÉAVIS N° 186 AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

L'objectif du présent préavis est de proposer au Conseil communal d'octroyer un droit de superficie (DDP) sur la parcelle N° 2448 (plan en annexe), en faveur de la Fondation du Midi, afin de permettre à cette dernière de construire un établissement médico-social (EMS).

I. Introduction

Nous vivons plus longtemps et mieux qu'auparavant. Les statistiques le montrent bien, l'évolution de l'âge de la population est une tendance incontestable qui s'accroît certainement au cours des années à venir¹. Selon les prévisions, d'ici 2020 les plus de 65 ans augmenteront de 24% et de 75% d'ici 2040. Pour la classe d'âge de plus de 80 ans, celle qui est spécialement concernée par l'hébergement médico-social, les augmentations seront de 21% pour 2020 et 120% pour 2040².

En Suisse romande, la pénurie de places dans les EMS est chronique³, et ce depuis plus de dix ans. Dans le Canton de Vaud, le taux d'occupation oscille autour de 98%⁴. Il n'est pas rare que des personnes nécessitant les services de l'EMS doivent attendre longtemps avant de pouvoir y accéder et c'est souvent les hôpitaux qui doivent jouer le rôle de tampon.

Or, le Canton et les communes ont l'obligation de fournir un accès à des lieux d'hébergement adaptés aux besoins des personnes âgées⁵.

Consciente de cette problématique et soucieuse d'augmenter son offre en places d'hébergement pour personnes âgées, la Municipalité de Nyon souhaite mettre à disposition la parcelle N° 2448, par le biais d'un droit distinct permanent (DDP), à une Fondation nyonnaise pour permettre la création d'un nouvel EMS.

2. Description du projet

La Municipalité prend à cœur la problématique du vieillissement de la population et souhaite promouvoir le maintien de séniors sur son territoire dans des conditions de qualité. Pour contribuer à la création de places d'hébergement pour aînés, elle envisage d'octroyer à la Fondation du Midi un DDP sur sa parcelle N° 2448 afin qu'elle y construise un EMS.

La situation

Pour choisir un endroit qui permette la construction d'un EMS, plusieurs terrains communaux ont été évalués. La parcelle N° 2448 retenue se situe au cœur des quartiers résidentiels des Tines et du Boiron. Elle offre une bonne qualité de vie (ensoleillement, tranquillité, desserte par des transports publics, etc.). Les aménagements avoisinants futurs, notamment le quartier du Stand, contribueront à augmenter les itinéraires de promenade et de flânerie.

Soutien financier cantonal

Le Canton de Vaud a identifié un manque de capacité d'EMS dans la région de la Côte et privilégie Nyon comme site d'implantation prioritaire. Dans le cadre du Programme d'investissements de modernisation des EMS (PIMEMS), le Canton a prévu un crédit pour la construction d'un nouvel établissement à Nyon.

La Fondation du Midi

La Fondation du Midi a pour mission d'accueillir, accompagner et soigner des personnes âgées dont l'état requiert un hébergement dans un EMS. Elle offre des soins et un accompagnement individualisé qui tiennent compte des besoins physiques, psychologiques, spirituels et sociaux du résident.

¹ http://www.scris.vd.ch/Data_Dir/ElementsDir/5249/3/F/Rapport%20technique_EMS%202015-2020.PDF

² http://www.scris.vd.ch/Data_Dir/ElementsDir/7063/4/F/Rapport_Persp-pop_Vaud_2010-40.pdf

³ Source : http://www.avdems.ch/fileadmin/documents/avdems.ch/pdf/Site_AVDEMS/Eclairages/2003.2-ECLAIRAGES_NO_6-PIMEMS.pdf

⁴ Source : STATVD/OFS

⁵ [Art. 65 Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 \(Etat le 11 mars 2013\)](#)

NYON · PRÉAVIS N° 186 AU CONSEIL COMMUNAL

Elle propose un hébergement en séjour long. De plus, elle assure les services d'un Centre d'Accueil Temporaire (CAT), en donnant la possibilité aux aînés de s'adonner aux diverses activités proposées comme les repas, les animations, les sorties, etc. Enfin, elle prépare les repas destinés à être distribués à domicile.

En lien avec son histoire et les conditions de sa création, la Fondation du Midi privilégie, au sein de ses établissements, l'admission de citoyens habitant dans le district de Nyon.

La Fondation du Midi répond aux exigences des directives cantonales vaudoises imposées à toute structure offrant un accompagnement des soins médicalisés destinés à la population.

Le projet

Le projet prévoit environ 60 lits : 30 lits en gériatrie et 30 en psychiatrie de l'âge avancé (PAA)⁶.

Afin de garantir une bonne intégration dans le quartier, la cafétéria de l'EMS sera ouverte au public. La Fondation a aussi l'intention de créer au sein de son établissement des jardins sécurisés (selon les normes pour les cas de PAA), une place de jeu pour enfants en lien avec la cafétéria, d'ouvrir une boulangerie-pâtisserie, un kiosque à journaux (sans tabac) et de mettre à disposition des habitants du quartier qui le souhaiteraient une salle pour des fêtes.

A terme, l'établissement pourrait aussi assurer un service d'aide et de soins à domicile et ainsi garantir à la population âgée du quartier de pouvoir rester en appartement grâce à l'assistance de personnel de soins à proximité.

Concours d'architecture

Le Canton, par l'intermédiaire du Service des assurances sociales et hébergement, soutiendra financièrement ce projet. Pour obtenir un financement cantonal (soumis aux marchés publics) et dans le but de choisir le projet le mieux intégré dans le quartier, l'organisation d'un concours d'architecture est requise. Le concours sera financé par la Fondation avec le soutien du Canton de Vaud.

Contraintes

Des aspects réglementaires et légaux doivent encore être réglés, notamment en lien avec une convention existante. Des discussions sont en cours avec les signataires de cette convention. Par ailleurs, certains aspects techniques et juridiques liés au plan de quartier sont encore à régler avant le dépôt du permis de construire.

Des études de mobilité devront permettre d'évaluer l'effet de la création d'un EMS sur le trafic motorisé dans le quartier. Celui-ci est estimé comme faible eu égard à la génération de trafic de ce type d'institution en relation avec la population résidente.

Communication

Une séance publique a été organisée le 10 septembre 2014 pour présenter le projet aux habitants du quartier des Tines et du Boiron. De manière générale, le principe a été accueilli positivement. Une séance publique sera prévue à l'issue du concours pour exposer le projet lauréat à la population.

Calendrier

Une fois que le programme relatif à la construction de l'EMS aura été défini et validé, la préparation du concours d'architecture pourra débuter. Le lancement du concours pourrait avoir lieu durant le deuxième semestre 2015. Les lauréats seront alors connus début 2016. Une fois que le projet lauréat aura été désigné, il pourra être affiné courant 2016 et mis à l'enquête publique vers 2017. Sans obstacles majeurs lors de la construction, le bâtiment pourrait être inauguré durant l'automne 2019.

Conduite du projet

La conduite du projet sera placée sous la responsabilité du Conseil de fondation qui en est le Maître de l'ouvrage. La Commune de Nyon suivra les démarches et collaborera avec la Fondation jusqu'au dépôt du permis de construire.

3. Conditions du DDP

⁶ La psychiatrie de l'âge avancé (PAA) «s'occupe de l'ensemble des maladies psychiatriques, et de leurs conséquences, particulièrement des troubles de l'humeur, de l'anxiété, des démences, des psychoses de l'âge avancé et des toxicomanies. Elle traite en outre les patients souffrant depuis déjà auparavant, de maladies psychiques chroniques.» (OMS, 1998)

NYON · PRÉAVIS N° 186 AU CONSEIL COMMUNAL

La parcelle N° 2448, d'une surface de 3639 m², se trouve à l'intérieur du périmètre du plan de quartier des Tines et est affectée à la zone d'utilité publique. Elle appartient à la Commune et peut être construite immédiatement.

Conformément à la politique foncière communale, la Municipalité ne souhaite pas vendre ses bien-fonds et privilégie leur mise à disposition par le biais de droits de superficie (DDP). Cette manière de procéder confère à la Commune une meilleure maîtrise foncière à long terme et lui assure une rente régulière.

Le projet de DDP se trouve en annexe au présent préavis. Il sera officialisé et écrit en la forme authentique après l'obtention de l'accord de votre Autorité selon les conditions mentionnées dans l'acte et résumées ci-dessous. Le DDP sera ensuite inscrit au Registre foncier.

Durée et étendue

Le DDP aura une durée de 99 ans, il sera cessible et transmissible. Une prolongation de sa durée pourra être sollicitée. L'aire du DDP comprendra la surface totale de la parcelle.

Constructions

Le bâtiment construit par le superficiaire ne pourra pas être démoli sans l'accord de la Commune.

En cas de violation des obligations par le superficiaire, le DDP pourra être radié et provoquera un retour anticipé des constructions (une annotation en ce sens sera inscrite au Registre foncier). Dans ce cas, le superficiant devra une indemnité au superficiaire.

Si le DDP expire ou n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édiflée sur l'immeuble grevé, y compris des parties intégrantes⁷ et ce, sans indemnité.

Le superficiant et le superficiaire seront chacun au bénéfice d'un droit de préemption sur l'immeuble de l'autre.

Un droit de réméré sera institué pour garantir à la Commune de récupérer son fonds dans le cas où aucune construction ne serait érigée dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis de construire.

Le DDP entrera en force à la délivrance du permis de construire.

4. Incidences financières

La valorisation du terrain permettra à la Commune de percevoir une rente dont le montant s'élève à CHF 16.-/m²/an (indexé annuellement à l'indice des prix de la construction, région lémanique)⁸.

Une hypothèque légale en faveur du superficiant sera instituée en guise de garantie.

Les frais de notaire, 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 DDP sont à la charge du superficiaire.

Des éventuels coûts de dépollution et d'assainissement de la surface grevée ainsi que d'éventuels détournements de collecteurs, tant publics, que privés, seraient à la charge de la Commune. En l'état des connaissances, il n'est pas possible de chiffrer ces coûts.

⁷ La notion de partie intégrante est celle de l'art. 642 du Code Civil.

⁸ Selon base en vigueur au moment de la signature de l'acte. Dans le projet d'acte, cette donnée sera à compléter par la suite.

5. Aspects du développement durable

5.1. Dimension économique

L'ouverture d'un EMS favorisera la création de nouveaux emplois (selon estimations 25-30 EPT) sur le territoire nyonnais. De plus, il y aurait un impact positif sur le nombre de places disponibles et la capacité d'accueil des personnes âgées, ce qui permettrait indirectement de réduire les coûts occasionnés par les séjours temporaires à l'hôpital.

5.2. Dimension sociale

Le point fort de la construction d'un EMS est surtout sa dimension sociale. L'EMS permet d'offrir aux aînés atteints dans leur santé physique ou psychique, pour une période plus ou moins longue, un espace de vie convivial qui tient compte de leurs nécessités matérielles, affectives et médicales. L'EMS favorise les rencontres, propose des activités socio-culturelles : il est un lieu de vie.

5.3. Dimension environnementale

Le projet répondra à toutes les exigences légales et normatives en matière de construction écologique et d'énergie lors de la délivrance du permis de construire. Il visera une bonne efficacité environnementale et une consommation rationnelle de l'énergie. Ces aspects feront partie intégrante du cahier des charges du concours d'architecture et pourront même aller au-delà du minimum requis.

6. Conclusion

L'octroi d'un DDP à la Fondation du Midi pour la création d'un nouvel EMS d'environ 60 lits sur la parcelle N° 2448 est une opportunité pour la Ville. L'EMS permettra d'apporter une réponse aux besoins de placement des personnes âgées en offrant un nouveau foyer et une assistance intégrale dans tous les domaines de la vie quotidienne. Son implantation créera des nouveaux emplois sur le territoire communal. De plus, le projet permettra de valoriser une parcelle communale actuellement inutilisée.

Pour conclure, le projet contribuera à répondre à l'un des objectifs de la politique de la Ville en faveur du troisième âge, en permettant à la population âgée nyonnaise de continuer à résider sur son territoire.

NYON · PRÉAVIS N° 186 AU CONSEIL COMMUNAL

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

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 186 concernant l'octroi d'un droit de superficie (DDP) sur la parcelle N° 2448 en faveur de la Fondation du Midi 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'octroyer un DDP sur la parcelle N° 2448 en faveur de la Fondation du Midi pour la construction d'un EMS.

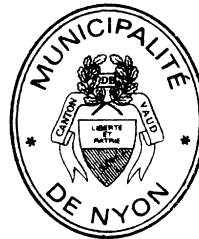
Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 novembre 2014 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Daniel Rossellat



P.-François Umiglia

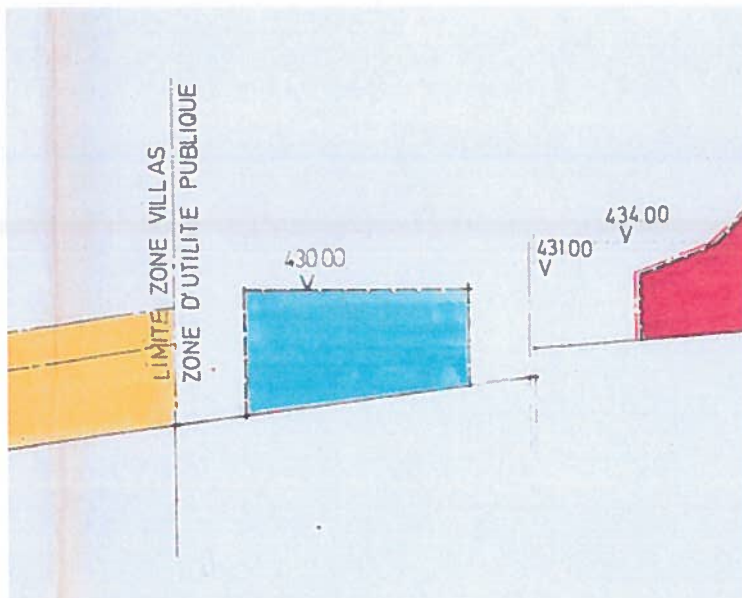
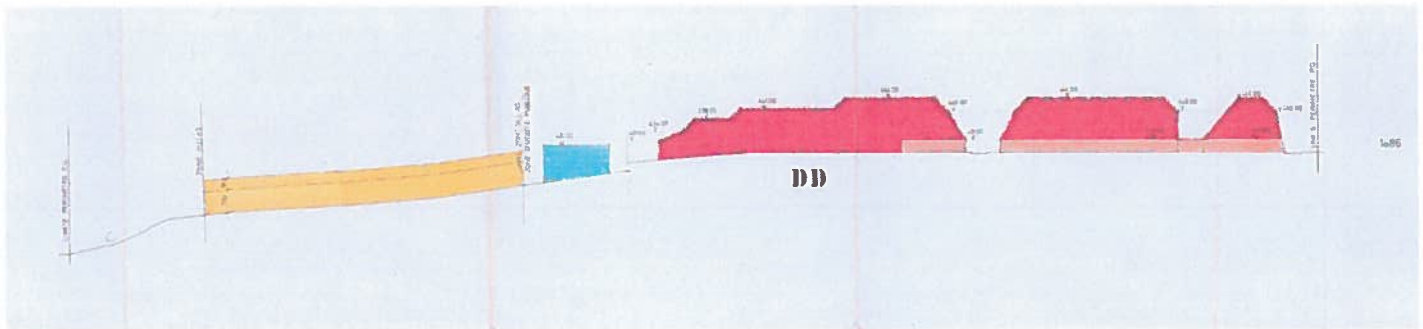
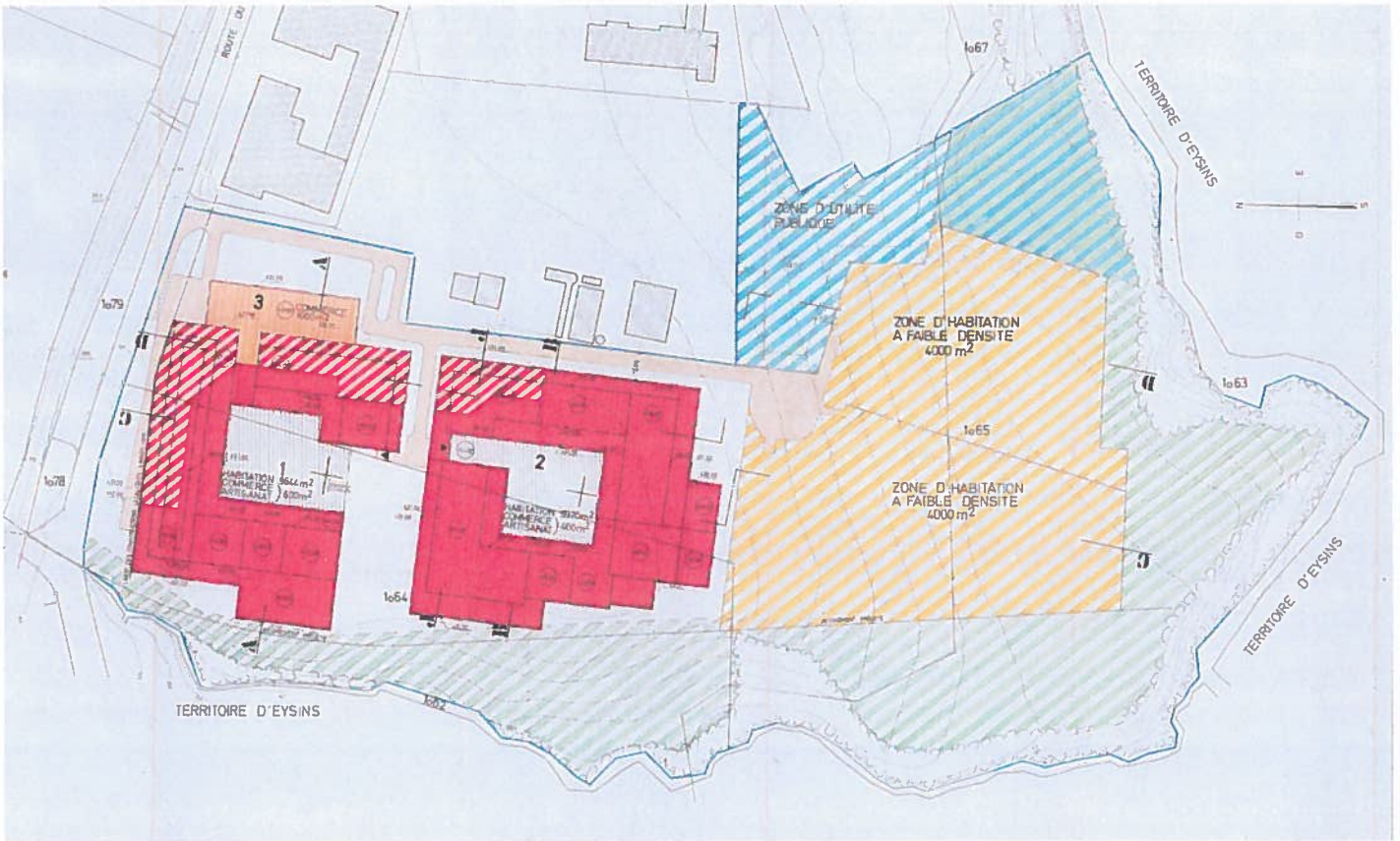
Annexes

- Plan de situation
- Extrait Plan de quartier
- Projet d'acte de DDP
- Calendrie

1^{ère} séance de la commission

Municipale déléguée	Mme Fabienne Freymond Cantone
Date	8 janvier 2015 à 20h30
Lieu	Salle des maquettes, pl. du Château 3, 3 ^e étage

PLAN DE QUARTIER DES TINES



PIERRE CROT, notaire

PROJET du 11 novembre 2014

Chemin de Chantavril 3A
CH-1260 NYON
Tél. : +41 (0)22 365 19 20
Fax : +41 (0)22 365 19 30
E-mail : crot@dbcn.ch

PC/pjp/.....
Fondation du Midi
Const. DDP

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 : _____

La **FONDATION DU MIDI**, fondation dont le siège est à Nyon (CHE-106.038.088), _____
ici représentée par **Pierre-André Liengme**, président du conseil de fondation, et **Arnaud Rey**, 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 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 : 2448
Forme de registre foncier : fédérale
E-GRID : CH 80824 57983 87
Surface : 3'639 m², numérique
Mutation :
Autre(s) plan(s) :
No plan : 3
Désignation de la situation : Aux Tines
Couverture du sol : Place-jardin, 3'639 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 l'entier de la parcelle 2448 de Nyon d'une surface totale de 3'639 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 2448 de Nyon d'une surface totale de 3'639 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 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._____

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 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 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 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 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 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. Elle sera mentionnée 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 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._____

Des éventuels coûts de dépollution et d'assainissement de la surface grevée ainsi que d'éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés seraient 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 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 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 exécutoire de la Commission foncière 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

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 14 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

	2014				2015				2016				2017				2018				2019																							
	sep.	oct.	nov.	déc.	jan.	fév.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sep.	oct.	nov.	déc.	jan.	fév.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sep.	oct.	nov.	déc.	jan.	fév.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sep.	oct.	nov.	déc.				
EMS																																												
Définition du programme																																												
Approbation du programme par Municipalité																																												
Préparation concours et publication																																												
Déroulement du concours																																												
Résultats du concours																																												
Séance d'information publique																																												
Etude et élaboration du projet																																												
Signature du DDP																																												
Mise a l'enquête																																												
Préparation à l'exécution																																												
Construction bâtiment																																												