

# **PRÉAVIS N° 283**

## **AU CONSEIL COMMUNAL**

**Octroi d'un droit de superficie sur une partie de la parcelle N° 307 en faveur de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants, pour la construction d'un hébergement pour des personnes autorisées à rester en Suisse**

**Délégués municipaux : Madame et Monsieur les Municipaux en charge des affaires sociales et de l'urbanisme**

Nyon, le 13 juin 2016

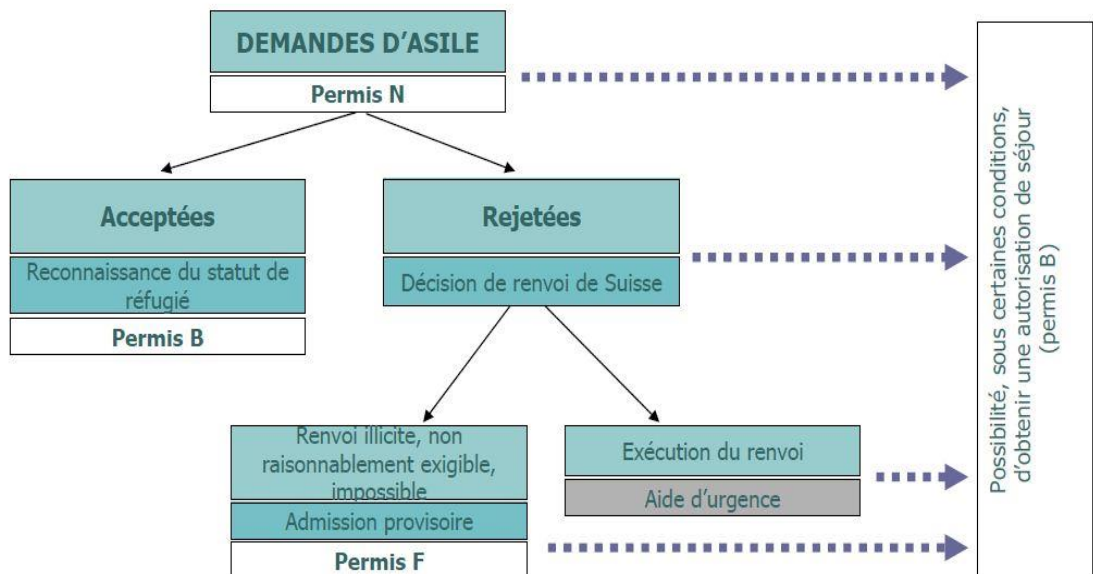
Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## I. Introduction

L'objectif du présent préavis est de proposer à votre Conseil d'octroyer un droit de superficie sur une partie de la parcelle N° 307 (plan en annexe), en faveur de l'Etablissement Vaudois d'Accueil des Migrants (EVAM), afin de permettre à ce dernier de commencer la planification nécessaire avant de construire un hébergement pour des personnes autorisées - temporairement ou définitivement - à rester en Suisse.

En 2015, la Suisse a accueilli 39'523 requérants d'asile. Il s'agit du chiffre le plus élevé depuis 1999 et la guerre du Kosovo. Les conflits au Moyen-Orient et la situation politique désastreuse dans de nombreux pays, notamment en Afrique, ont été les principales causes pour ce nombre élevé de demandes d'asile.

Ces personnes sont soumises à la loi fédérale sur l'asile (Loi sur l'asile, LAsi du 26 juin 1998) qui prévoit les procédures administratives décrites dans le tableau ci-dessous :



Dès le dépôt de leur demande d'asile dans un centre d'enregistrement, les requérants obtiennent un permis N et sont répartis dans les cantons selon une clé de répartition démographique. Actuellement, le Canton de Vaud se voit attribuer 8% de la totalité, ce qui a représenté, pour l'année 2015, environ 3'140 requérants.

Aujourd'hui, le Canton, via l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants, aide et assiste plus de 6'500 requérants, répartis dans les divers types de logements. Le nombre de personnes prises en charge par l'établissement a augmenté de 1'300 (25%) entre fin avril et fin décembre 2015. 1'300 places d'hébergement supplémentaires ont donc dû être créées.

Ces lieux de vie, parfois précaires, sont totalement saturés, certains depuis plusieurs années, à tel point que le Chef du Département cantonal de l'économie et du sport a dû se résoudre à réquisitionner des abris de protection civile, dont un abri à Nyon ouvert en août 2015.

La Municipalité souhaite tout mettre en œuvre pour éviter autant que possible d'avoir recours aux abris de protection civile, forte des expériences négatives vécues et sachant que la vie dans de tels abris souterrains peut être traumatisante pour l'être humain et engendrer des conséquences psychiques néfastes.

Le présent préavis propose une solution qui permettra d'éviter à l'avenir d'avoir recours aux abris de protection civile sur la commune de Nyon.

## **2. Bases légales**

---

En vertu de la loi sur l'aide aux requérants d'asile et à certaines catégories d'étrangers (LARA), l'EVAM est chargé d'assister et d'héberger les requérants d'asile et les personnes au bénéfice d'une admission provisoire attribués au Canton de Vaud, ainsi que de prodiguer l'aide d'urgence aux personnes sans autorisation de séjour.

Etablissement de droit public doté de la personnalité juridique, l'EVAM accomplit ainsi des tâches qui lui sont déléguées par l'Etat et exerce l'autorité publique dans son domaine d'activité. Ses charges sont principalement financées par une subvention de l'Etat.

Pour remplir sa mission d'hébergement, l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants possède et loue des objets immobiliers (immeubles et appartements). Il a la faculté d'acquérir des biens-fonds ainsi que de construire.

De plus, en cas d'afflux important de personnes et pour autant que l'EVAM ne soit plus en mesure de mettre à disposition des hébergements, le Département cantonal de l'économie et du sport peut réquisitionner des abris de protection civile, se fondant sur l'article 28 de la LARA :

**« Art. 28 Principe**

*1 Les demandeurs d'asile sont en principe hébergés dans des centres d'accueil ou dans des appartements.*

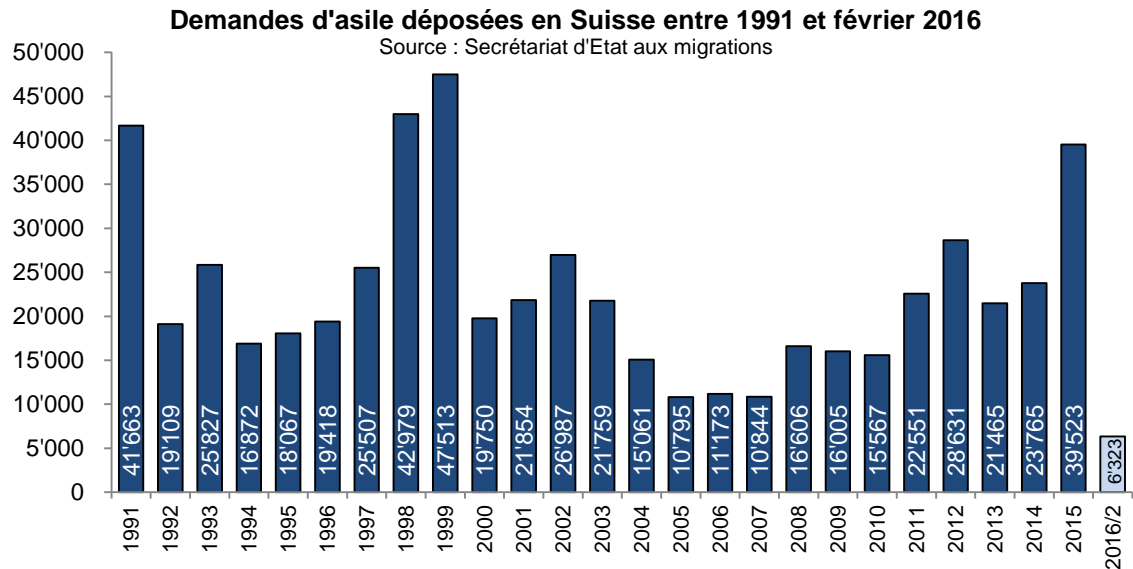
*2 En cas d'afflux massif et inattendu de demandeurs d'asile, le département peut ordonner l'ouverture d'abris de protection civile afin d'héberger temporairement les personnes visées à l'article 2. »*

Conformément à l'article 29 alinéa 1, « *les communes de plus de 2'000 habitants doivent collaborer avec l'établissement à la recherche de possibilités d'hébergement sur leur territoire.* » Le présent préavis s'inscrit dans le cadre de cette obligation légale.

### 3. L'accueil des requérants d'asile en 2015 dans le Canton de Vaud

Le nombre de demandes d'asile déposées en Suisse et, partant, le nombre de requérants d'asile attribués au Canton de Vaud est très variable. Il dépend de la situation migratoire internationale et des évolutions du cadre légal fédéral. Ainsi, le nombre de demandes a augmenté de 45% entre 2010 et 2011, et de 27% de 2011 à 2012. 2013 et 2014 ont de nouveau affiché des chiffres plus bas, mais l'évolution entre 2014 et 2015 était de 68% !

Le graphique suivant illustre le nombre de demandes d'asile déposées en Suisse entre 1991 et 2015 :



Au vu du manque de solutions d'hébergement, le Conseil d'Etat a été contraint de réquisitionner des abris de protection civile dans de nombreuses communes du Canton, en invoquant le caractère urgent de la situation (LARA art. 28 al. 2).

On rappellera que c'est précisément, dans ce contexte, que l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants et la Municipalité avaient ouvert en urgence en janvier 2010 l'abri de protection civile « En Oie », et que le Conseil d'Etat a réquisitionné au 1<sup>er</sup> août 2015 celui de la route du Stand à Nyon, ainsi que l'abri de protection civile de Gland qui avait fermé ses portes en 2013.

A l'heure actuelle, l'EVAM manque d'environ 900 places d'hébergement. En effet, près de 700 personnes sont logées dans des abris de protection civile - qui restent des solutions de fortune - et les hébergements existants sont sur-occupés (environ 200 places supplémentaires temporaires créées).

Le nombre d'arrivées, ainsi que les sorties de ces personnes du champ de compétence de l'EVAM (départs de Suisse, régularisations (permis B)) conditionnent l'état des effectifs à héberger et les moyens (nombre et typologie de places) nécessaires.

Le manque de places est devenu chronique, lié à la forte hausse de demandes d'asile et au marché immobilier tendu dans la grande majorité des cantons.

L'EVAM héberge, à ce jour, 232 personnes dans le district de Nyon, dont 62 personnes en Ville de Nyon. Sur ces 62 personnes, 37 restent hébergées dans un abri de protection civile et 25 sont logées dans 12 appartements répartis dans la ville. Il existe donc une volonté claire tant de l'EVAM que de la Municipalité de ne pas concentrer tous les requérants sur un seul site, mais bien de poursuivre la répartition sur l'ensemble du territoire nyonnais.

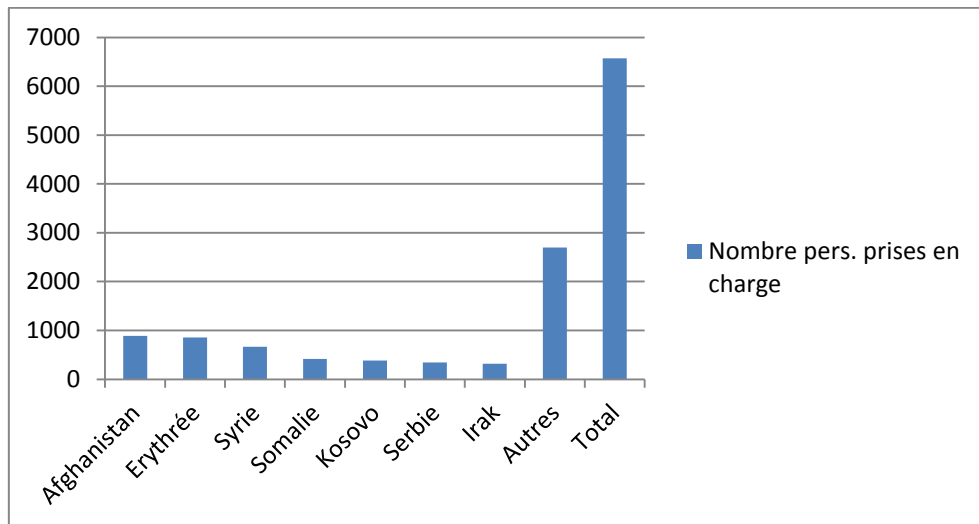
Actuellement, le taux moyen de bénéficiaires de l'Établissement vaudois d'accueil des migrants sur l'ensemble des communes vaudoises de plus de 20'000 habitants, est d'environ 200 requérants. Ce chiffre est indicatif, car il fluctue d'année en année selon le contexte international de migration.

Le Canton exige donc, par souci d'équité de traitement et sens de la proportionnalité, que Nyon prenne sa part dans l'accueil des migrants. Par simple moyenne mathématique, il serait donc nécessaire d'accueillir 200 personnes sur notre commune. Sachant que seules 25 personnes à ce jour sont hébergées dans des appartements, environ 180 personnes devraient être logées dans un bâtiment dédié.

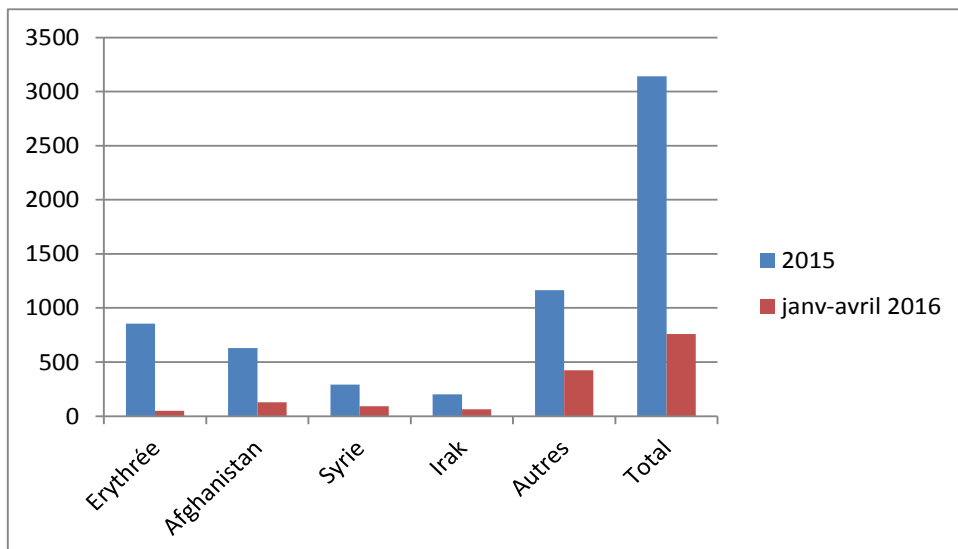
#### **4. Population à héberger**

La typologie des demandeurs d'asile (nationalité, sexe, âge, composition familiale) est changeante. Elle peut varier au gré des conflits mondiaux.

Ci-dessous, les principaux pays d'origine des personnes prises en charges par l'EVAM au 30 avril 2016 (source EVAM) :



Les personnes attribuées au canton de Vaud dernièrement se répartissent de la manière suivante :



## 5. Situation nyonnaise

---

Suite au retrait du préavis N° 121/2013 qui concernait l'octroi d'un DDP à l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants pour la construction d'un foyer d'hébergement dans le quartier du Stand, et au rapport municipal N° 195/2015 valant pour réponse au postulat de M. Sacha Soldini « Nyon, ville pilote en matière d'accueil des requérants d'asile », la Municipalité a mis en place un groupe de travail chargé de chercher des solutions d'hébergement acceptables en collaboration avec l'EVAM. Les premières réflexions ont abouti à la proposition de mettre à disposition de l'EVAM la parcelle avec villa de la route de Divonne 68, qui venait d'être acquise par la Commune. La villa est occupée aujourd'hui par une famille de requérants d'asile.

De plus, la Ville a saisi l'occasion du changement d'affectation futur de l'immeuble de Bel Automne pour louer à l'EVAM 5 appartements pour une durée d'un an, dès février 2015. Vu l'imminence des travaux de réalisation d'une auberge de jeunesse, 3 de ces 5 familles ont dû être déplacées à la Maison de Bourgogne début 2016.

Toutefois, au vu de l'arrivée toujours plus massive de migrants, les quelques solutions trouvées ci-dessus, bien que complémentaires, ont été estimées largement insuffisantes aux yeux du Canton. En date du 9 juillet 2015, Monsieur le Conseiller d'Etat Philippe Leuba ordonnait l'ouverture immédiate de l'abri de protection civile de la route du Stand 9, afin d'héberger temporairement des requérants d'asile, au vu de l'afflux prévu et massif de migrants et constatant la pénurie de logement.

Au bénéfice des précédentes expériences vécues négativement sous certains aspects, la Municipalité et l'EVAM ont décidé de la mise en place de mesures visant à ne pas renouveler les erreurs passées et à rendre le séjour des requérants d'asile le moins pénible possible, dont la plupart sont énumérées ci-dessous :

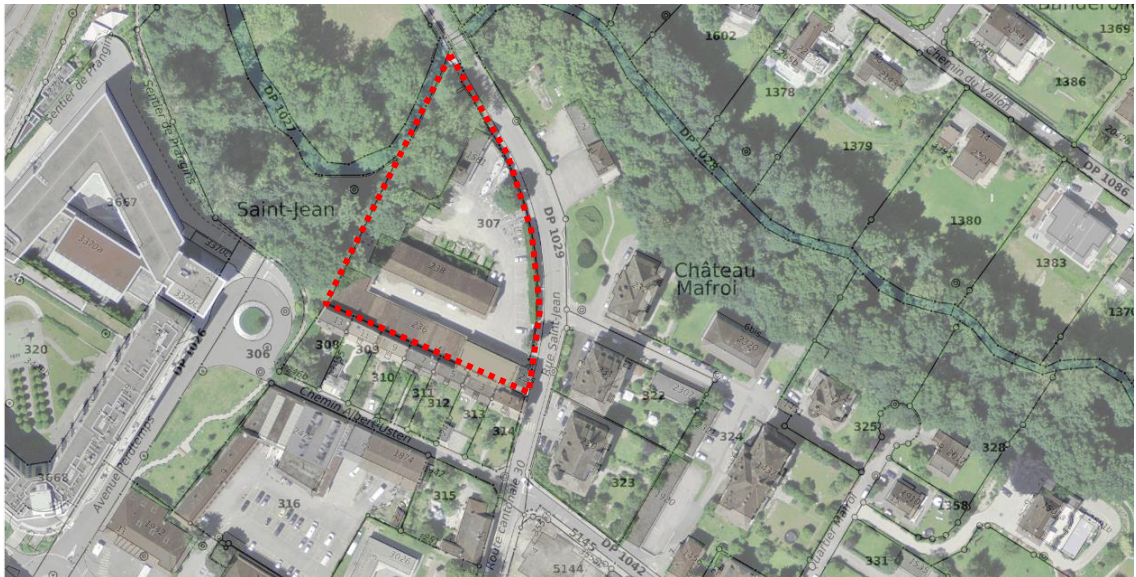
- L'abri n'accueille que 50 personnes au maximum durant toute la durée de son ouverture ;
- L'abri est fermé de 9h45 à 18h ;
- Il y a mise à disposition d'un accueil de jour (l'ancien CANYON) qui propose des activités de loisirs, un cyber café, un vestiaire, etc. Les requérants sont encadrés par du personnel professionnel ;
- Sont mis sur pied de travaux d'utilité publique (TUP) destinés à agir contre le désœuvrement, à améliorer les contacts avec la population ;
- Ainsi que des cours de français, organisés par l'EVAM et donnés par des bénévoles, cours auxquels les requérants sont astreints 3 fois par semaine, dans le but de favoriser leur insertion dans la société d'accueil ;
- Coordination est faite avec un important groupe de bénévoles, présents auprès des requérants pour des conseils et leur accompagnement pour toutes sortes de problèmes.

A ce jour, nous pouvons constater que les mesures prises, dont la liste ci-dessus est non exhaustive, ont certainement été efficaces. En effet, aucun événement négatif majeur n'est survenu depuis août 2015 à Nyon.

Toutefois, et il s'agit de le rappeler énergiquement, l'accueil en abri reste, aux yeux de la Municipalité, comme la pire des solutions d'accueil, rendue nécessaire par le manque de solution de logements et de solutions d'hébergement collectif ou en foyers. L'histoire démontre que l'afflux des requérants ne va pas se tarir à long terme, et que la construction à Nyon d'une structure d'hébergement est devenue une évidente nécessité.

Par ailleurs, avec ce projet de DDP visant à la construction d'un centre d'hébergement sur la Commune, la Municipalité montre sa volonté de participer concrètement et efficacement à la problématique grandissante de l'accueil des migrants, autrement que par des solutions d'urgence inadéquates. Cet engagement de la Municipalité est de nature à éviter à l'avenir l'ouverture d'abris de protection civile à Nyon.

## 6. Description du projet



Plan de situation de la parcelle 307 (source : map-nyon.ch)

### 6.1 Choix de la localisation

Suite au retrait du droit de superficie sur la parcelle du chemin des Tines en 2014, la Municipalité a procédé à l'examen de toutes les parcelles communales susceptibles d'accueillir un centre d'hébergement. Pour chacune d'elles les critères d'accueil de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants ont été appliqués (accès, environnement, surface, etc...).

A l'aide d'une étude de faisabilité menée par le bureau d'urbanisme Urbaplan, mandaté par le Canton, et en collaboration avec le Service cantonal du développement territorial, c'est la parcelle N° 307, qui a emporté l'adhésion de la Municipalité. En effet, cette parcelle dispose d'une surface suffisante pour développer un projet et elle est bien desservie par les transports publics. Les commerces se trouvent à proximité et sont atteignables à pieds.

### 6.2 Programme

A ce stade, il est estimé que le potentiel constructible de la parcelle est d'environ 3'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. Ce potentiel permettrait d'héberger environ 180 personnes ainsi que des locaux administratifs pour l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants.

L'EVAM prévoit d'héberger dans ce bâtiment une population mixte, à savoir constituée aussi bien de familles, que de couples, et de personnes seules, provenant de différents pays.

A travers ce programme, l'EVAM s'engage à maintenir à tout moment, que ce soit dans le cadre du développement du projet, de sa réalisation, ou encore lors de son exploitation, des relations constructives avec les autorités municipales et l'ensemble des services concernés.

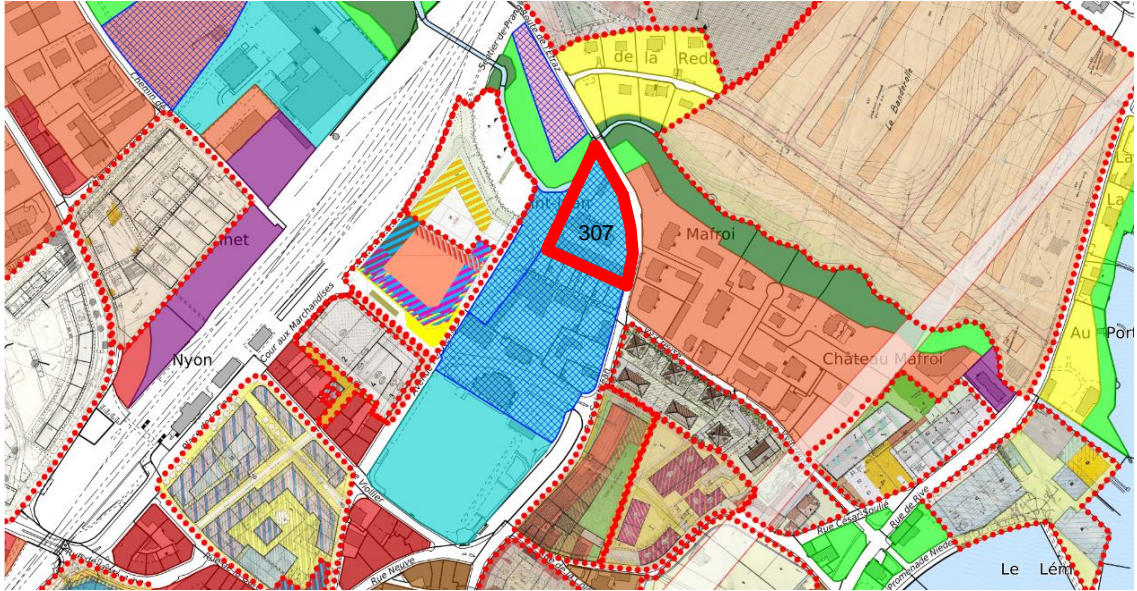
Comme à l'accoutumée, une convention entre la Municipalité et le superficiaire, dans ce cas l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants, sera établie prochainement afin de s'assurer la pérennité des engagements à prendre, notamment en ce qui concerne le programme (type de logements et type de personnes accueillies) et les modalités de collaboration.

### 6.3 Communication

Le dépôt de ce préavis a été accompagné d'une communication conjointe avec l'EVAM. Par ailleurs, une séance d'information publique est d'ores et déjà prévue au 20 septembre. Elle donnera l'occasion au Conseiller d'Etat Philippe Leuba, Chef du Département de l'économie et du sport, en charge de l'asile, de répondre aux interrogations de la population. En cas

d'acceptation du présent préavis, une communication coordonnée sera mise en place avec l'EVAM pour informer régulièrement le public de l'état d'avancement du projet.

## 6.4 Planification



Extrait du plan général d'affectation (source : [map.nyon.ch](http://map.nyon.ch))

La parcelle 307 se trouve dans le périmètre du secteur « Perdtemps-Usteri », en zone « à développer par plan de quartier à vocation d'utilité publique » selon le Plan Général d'Affectation en vigueur.

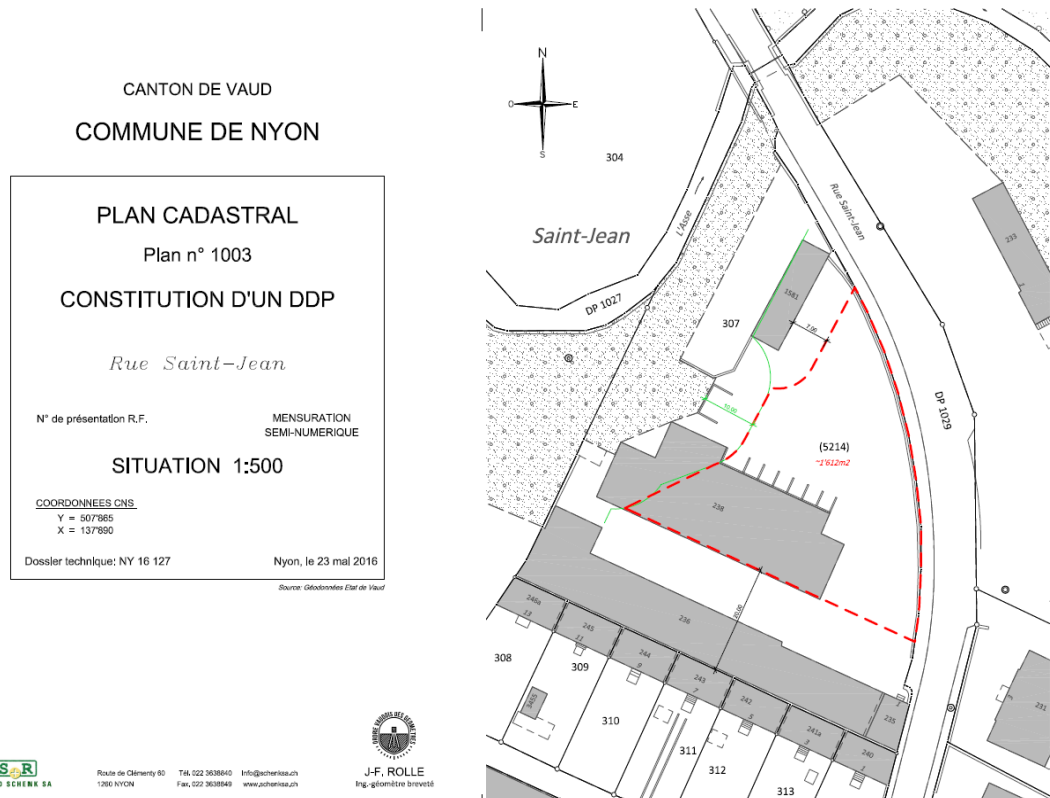
Actuellement, cette parcelle est inconstructible tant qu'un nouveau plan de quartier n'est pas mis en vigueur.

S'agissant d'une opération immobilière cantonale, la Municipalité, en accord avec le Canton (Service du développement territorial), a décidé de procéder non pas à un plan de quartier (de compétence communale), mais à un plan d'affectation cantonal.

Ce plan d'affectation cantonal sera donc financé et piloté par le Canton, dans la mesure où l'accueil des migrants relève de sa compétence. La Municipalité, par ses Services, sera étroitement associée à l'établissement de cette planification.



## 6.5 Conditions du droit de superficie



Extrait du plan de constitution du projet de droit de superficie

La parcelle 307 se situe dans la pointe Est du secteur « Perdttemps-Usteri ». Elle appartient à la Commune.

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

La surface de la parcelle totalise 4'914 m<sup>2</sup> dont 706 m<sup>2</sup> sont classés en zone de forêt. L'acte de droit de superficie, présenté en annexe, ne portera que sur une surface de 1'612 m<sup>2</sup> de cette parcelle (plan en annexe). L'emprise du droit de superficie tient compte des distances à respecter depuis la lisière forestière et la station de transformation des Services industriels, et tient compte de la limite de mitoyenneté avec l'ensemble bâti du chemin Albert-Usteri. La surface constructible est largement suffisante à la réalisation du projet. Le solde de la parcelle (environ 3'302 m<sup>2</sup>), sera à disposition de la Commune.

### Durée

Le droit de superficie aura une durée minimale de 50 ans, il sera cessible et transmissible. Une prolongation du délai pourra être sollicitée.

### Constructions

Le superficiaire construira un seul bâtiment. Il ne pourra pas démolir sans l'accord de la Commune.

En cas de violation des obligations par le superficiaire, le droit de superficie 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 droit de superficie expire ou n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifée sur l'immeuble grevé, y compris des parties intégrantes<sup>1</sup> et ce, sans indemnité.

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

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

**Redevance**

Le montant de la redevance due à la Commune s'élève à CHF 16.-/m<sup>2</sup> (indexé annuellement à l'indice des prix de la construction, région lémanique<sup>2</sup>) et s'applique à l'assiette de la servitude dont la surface sera confirmée par un géomètre officiel avant l'établissement de l'acte. Une hypothèque légale en faveur du superficiant sera instituée en guise de garantie.

**Validité du droit de superficie**

Le droit de superficie sera en vigueur à la délivrance du permis de construire du bâtiment de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants. Il sera inscrit au Registre foncier.

**Frais du droit de superficie**

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 droit de superficie sont à la charge du superficiaire.

**Emprise routière**

Une emprise routière en lieu et place des bâtiments accolés aux maisons ouvrières du chemin Albert-Usteri est à garantir. Les études de ce projet routier n'étant pas lancées, une réserve dans l'acte de droit de superficie est notée à l'article 20 mentionnant que : « Le superficiaire s'engage à accepter la construction par la Commune de Nyon et à ses frais d'un aménagement routier dont le périmètre reste à définir entre les comparants dans le cadre des études du projet architectural et d'accepter la constitution éventuelle de toutes servitudes y relatives. Le superficiaire accepte d'ores et déjà que l'aménagement de ce carrefour et son emprise dudit aménagement soient sujet à des modifications. »

**6.6 Calendrier**

En accord avec le Service cantonal du développement territorial, l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants et la Municipalité, il a été décidé de ne démarrer le plan d'affectation cantonal qu'une fois l'accord de votre Conseil obtenu pour l'octroi du droit de superficie.

Ainsi, le Service du développement territorial s'engage à mener les études de planifications nécessaires à la réalisation d'un plan d'affectation cantonal. Le délai moyen pour la mise en vigueur d'un plan d'affectation cantonal est d'environ deux ans. Suite à cela, l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants s'engage à solliciter la délivrance du permis de construire requis pour cette réalisation et à entreprendre les travaux de construction dès que possible. Sans obstacles majeurs à la procédure (enquêtes publiques etc.), le droit de superficie sera ratifié à la délivrance du permis de construire ; le début des travaux pourrait être envisagé pour 2019.

---

<sup>1</sup> La notion de partie intégrante est celle de l'art. 642 du Code Civil.

<sup>2</sup> Selon base en vigueur au moment de la signature de l'acte.

## 7. Incidences financières

---

Le prix du terrain a été fixé à CHF 320.-/m<sup>2</sup>. Il s'agit du même montant proposé lors du préavis retiré qui concernait l'octroi d'un droit de superficie à l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants aux Tines sur la parcelle 2448.

Avec une surface de la parcelle fractionnée de 1'612 m<sup>2</sup> et un montant de la redevance à CHF 16.-/m<sup>2</sup> indexé à l'indice des prix de la construction (région lémanique), la rente minimale qui en résulte est de CHF 25'792.-/an.

## 8. Aspects du développement durable

---

### 8.1 Dimension économique

L'octroi d'un droit de superficie à l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants pour la construction d'un centre d'accueil sur une partie de la parcelle N° 307 entraînera des retombées économiques positives pour la Commune. En effet, cette parcelle, actuellement peu valorisée, permettra à la collectivité de percevoir annuellement une rente.

La mise en fonction du centre d'accueil créera des nouvelles places de travail sur le territoire nyonnais (conciergerie et gérance technique, personnes en charge de l'encadrement des hôtes et des relations avec le voisinage, etc.).

L'architecture du bâtiment sera pensée de façon à faciliter une autre utilisation dans le cas où le centre pour l'accueil de migrants devait un jour fermer ses portes. Le bâtiment pourra être réaffecté à d'autres buts d'utilité publique en engageant des investissements limités.

### 8.2 Dimension sociale

La mise à disposition d'un terrain communal pour la création d'un hébergement pour des personnes autorisées - temporairement ou définitivement - à rester en Suisse permettra à l'EVAM d'accomplir ses missions d'hébergement, d'encadrement et d'assistance à des personnes en situation de besoin et ce, dans des bonnes conditions.

L'Etablissement vaudois d'accueil des migrants construira un immeuble contenant une mixité de logements habités par différents types de ménages. La Commune accueillera dès lors décemment cette population de l'asile qui est souvent humainement maltraitée. De plus, les adultes seront en droit de travailler, ce qui évitera l'oisiveté de groupe concentrée sur un site et qui est un élément déclencheur de diverses nuisances ou incivilités. L'accueil en abri de protection civile est une solution à proscrire, tant ce type d'accueil est inadapté à la situation, quel que soit le statut de l'individu, et source d'aggravation de problèmes psychiques sur une population déracinée.

L'emplacement choisi du centre pour requérants contribuera à la mixité sociale du quartier. L'intégration des requérants sera facilitée par la mise à disposition, à l'intérieur du nouveau bâtiment, d'un espace communautaire ouvert à tous.

### 8.3 Dimension environnementale

D'un point de vue environnemental, notamment de l'efficacité énergétique, l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants respecte au minimum les standards constructifs appliqués par l'Etat de Vaud.

Pour les nouvelles constructions sur des droits de superficie communaux, la Municipalité impose l'application du « Standard bâtiments 2011 ».

Les hôtes du centre se déplaceront principalement en transports publics ou selon une mobilité douce.

## 9. Conclusion

---

Les dispositions fédérales sur l'asile sont particulièrement contraignantes pour les cantons. La loi fédérale sur l'asile prévoit les procédures administratives et la répartition des personnes dans les cantons. Dès lors, un quota de requérants d'asile est imposé aux cantons, charge à ces derniers de loger et assister les personnes, quel que soit le contexte de l'immobilier.

Le Canton de Vaud demande aux communes de l'aider dans cette tâche, sachant que, finalement, les conséquences de l'accueil sont assumées par elles. Certaines communes, telles que Bex ou Crissier par exemple, hébergent un nombre de personnes disproportionné par rapport à leur population, ce qui provoque inmanquablement des difficultés de cohabitation.

Le Canton demande par conséquent un effort aux communes–villes afin d'assurer une bonne distribution des requérants sur le territoire et, ainsi, de répartir « équitablement » les risques d'incivilités inhérents à leur présence.

Toutefois, sur la Côte en particulier où subsiste une grande pénurie de logements, cet effort reste insuffisant et le Conseil d'Etat a dû prendre des décisions de dernier recours en matière d'ouverture d'abris de protection civile, comme la loi cantonale (LARA) lui en donne la possibilité. Ces abris ont été ouverts dans les communes qui avaient un très faible taux de requérants.

Ce dernier point, qui n'est de fait une solution admissible pour personne, est l'une des raisons qui ont motivé la Municipalité à proposer ce préavis à votre Conseil. Il s'agit prioritairement d'accueillir durablement des familles, des couples et des hommes ou femmes seuls, dans des conditions de logement décentes et respectueuses. Des personnes, certes en demande d'asile, mais en situation de travail.

## NYON · PRÉAVIS N° 283 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° 283 concernant l'octroi d'un droit de superficie sur une partie de la parcelle N° 307 en faveur de l'Etablissement Vaudois d'Accueil des Migrants pour la construction d'un hébergement pour des personnes autorisées - temporairement ou définitivement - à rester en Suisse,

**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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 1'612m<sup>2</sup> de la parcelle N° 307, en faveur de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants, lors de l'octroi du permis de construire ;
2. d'affecter les montants encaissés à titre de droit de superficie au compte N° 310.4232.00 – *Redevance droit de superficie.*

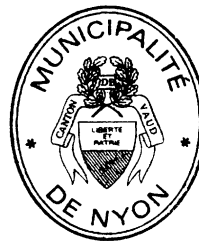
Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 juin 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Daniel Rossellat



P.-François Umiglia

## Annexes

---

- Plan de la parcelle N° 307 et périmètre du droit de superficie
- Projet d'acte de droit de superficie Ville de Nyon – Etablissement vaudois d'accueil des migrants

### 1<sup>ère</sup> séance de la commission

Municipale déléguée	Municipaux en charge des affaires sociales et de l'urbanisme
Date	Mercredi 7 septembre 2016 à 19h30
Lieu	Pl. du Château 3, Salle des maquettes

CANTON DE VAUD  
COMMUNE DE NYON

PLAN CADASTRAL  
Plan n° 1003  
CONSTITUTION D'UN DDP

*Rue Saint-Jean*

N° de présentation R.F.

MENSURATION  
SEMI-NUMERIQUE

SITUATION 1:500

COORDONNEES CNS

Y = 507'865  
X = 137'890

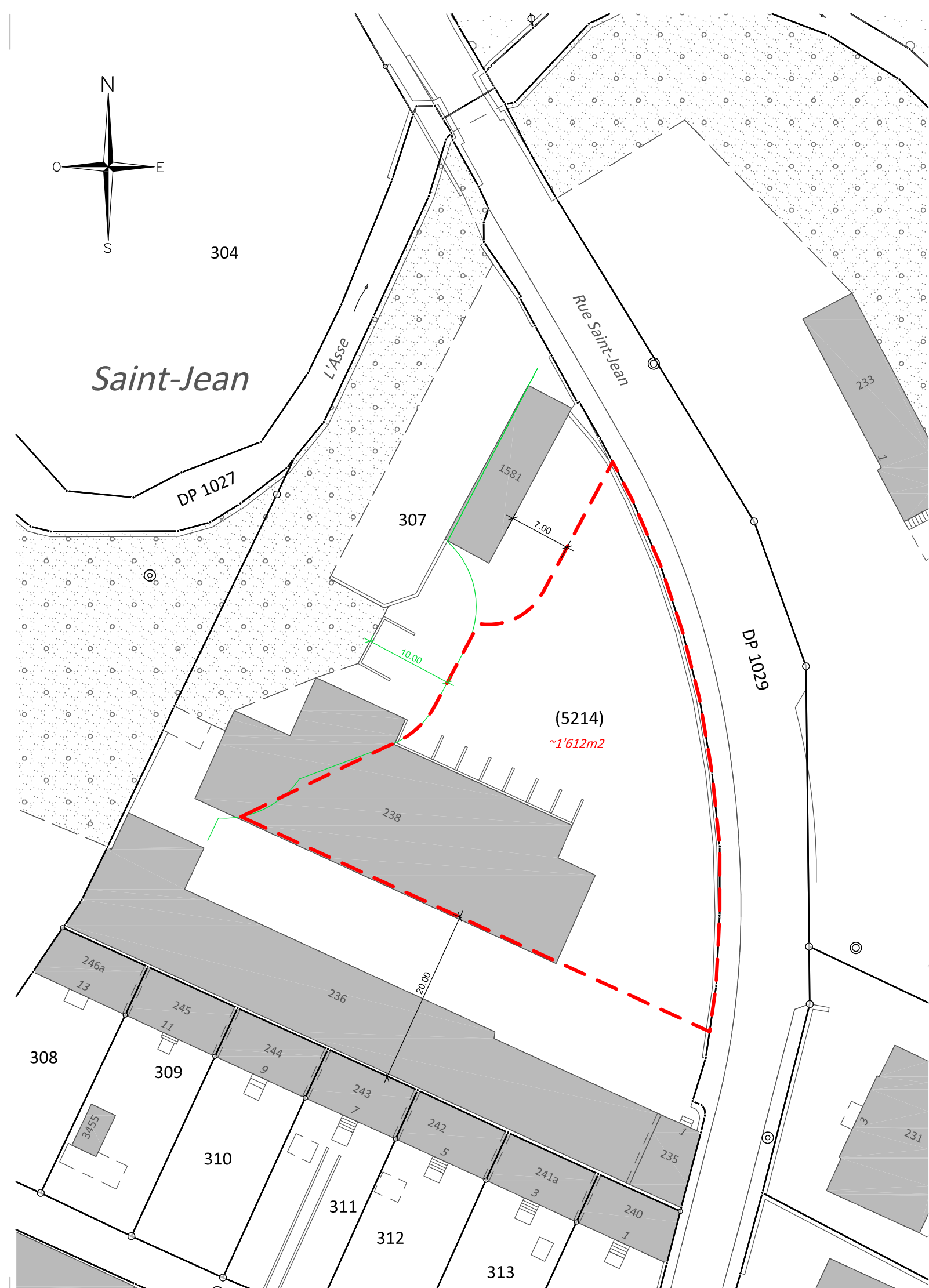
Dossier technique: NY 16 127

Nyon, le 23 mai 2016

Source: Géodonnées Etat de Vaud



J-F. ROLLE  
Ing.-géomètre breveté



# FLORENCE MENNET

## NOTAIRE

Tél. : 022/365.04.70 Fax : 022/361.28.60  
othomas@notaires.ch

### PROJET No 1

du 25 mai 2016

### **ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE**

*(ce document est susceptible de subir des modifications)*

référence :

Maître Florence Mennet

Place du Château 11  
Case postale 1396  
1260 NYON 1

Projet 1

Du 25 mai 2016/FM

## ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE

**PAR-DEVANT FLORENCE MENNET, NOTAIRE** à Nyon, pour le canton de  
Vaud, \_\_\_\_\_

se présentent : \_\_\_\_\_

***d'une part*** : \_\_\_\_\_

au nom de la \_\_\_\_\_

**COMMUNE DE NYON**, \_\_\_\_\_

son syndic Monsieur Daniel Rossellat, domicilié à Nyon, et son secrétaire communal Monsieur Pierre-François Umiglia, domicilié à Dully, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux et en vertu d'une décision du Conseil communal de Nyon, séance du ..... et dont une photocopie certifiée conforme demeurera ci-annexée, \_\_\_\_\_

***ci-après nommée "le superficiant"***, \_\_\_\_\_

***d'autre part*** : \_\_\_\_\_

au nom de \_\_\_\_\_

**ETABLISSEMENT VAUDOIS D'ACCUEIL DES MIGRANTS (EVAM)**,  
entreprise de droit public dont le siège à Lausanne, IDE : CHE-114.496.783, \_\_\_\_\_



Monsieur Erich Dürst domicilié à 1066 Epalinges qui l'engage valablement par sa signature individuelle, en sa qualité de directeur, \_\_\_\_\_

*ci-après nommée "le superficière".* \_\_\_\_\_

**I.- EXPOSE** \_\_\_\_\_

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : \_\_\_\_\_

**- A -**

La Commune de Nyon est propriétaire de la parcelle 307 sise au territoire de la commune de Nyon, désignée comme il suit au Registre foncier : \_\_\_\_\_

Propriétaire : **COMMUNE DE NYON**, à Nyon. \_\_\_\_\_

**Extrait du registre foncier Bien-fonds Nyon / 307**

**Description de l'immeuble**

Commune politique	246 Nyon
Numéro d'immeuble	307
Surface	4'914 m <sup>2</sup> , numérisé
No plan:	3
Désignation de la situation	Rue St-Jean No 1
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1535 m <sup>2</sup>
	Place-jardin, 2'673 m <sup>2</sup>
	Forêt, 706 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation, 50 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 235
	Bâtiment industriel, (dépôts), 703 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 236
	Bâtiment, (hangar), 668 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 238
	Bâtiment, (station de transformation et poste de compression de gaz), 114 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 1581

**Propriété**

Propriété individuelle

Nyon la Commune, Nyon

**Mentions**

Aucune

**Servitudes**

Aucune

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations**

Aucune

**Droits de gage immobilier**

Aucune

\* \* \* \* \*

**- B -**

La parcelle 307 sus-désignée est située en zone "à développer par plan de

quartier à vocation d'utilité publique" dans le Plan Général d'Affectation (PGA) en vigueur. Cette parcelle 307 doit encore faire l'objet d'un plan d'aménagement cantonal (PAC). \_\_\_\_\_

Le superficiaire déclare avoir parfaite connaissance de la réglementation de ce plan général d'affectation. \_\_\_\_\_

**- C -**

L'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) a l'intention de construire sur cette parcelle un bâtiment pour la construction d'un foyer d'hébergement pour requérants d'asile facilement modulable afin d'être affecté à d'autres usages d'utilité publique à l'avenir, en accord avec les statuts dudit Etablissement. \_\_\_\_\_

**- D -**

La Commune de Nyon décide de concéder un droit de superficie en faveur de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM), afin que la construction mentionnée ci-dessus, propriété de ladite entreprise de droit public, ne soit pas incorporée au terrain appartenant à la Commune. \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

Cela exposé, les comparants déclarent ce qui suit : \_\_\_\_\_

**II.- CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT** \_\_\_\_\_

**1.- Constitution d'un droit de superficie** \_\_\_\_\_

Afin que le bâtiment propriété du superficiaire ne soit pas incorporé au terrain, le superficiant constitue en faveur de l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) une servitude de superficie cessible, conformément aux articles six cent septante-cinq, sept cent septante-neuf et sept cent septante-neuf a) à l) (articles 675, 779, 779 a) - l)) du Code civile suisse. \_\_\_\_\_

Cette servitude, d'une surface de mille six cent douze mètres carrés (1'612 m<sup>2</sup>), grève la parcelle 307 pour la partie constituée du bâtiment numéro 238 d'assurance incendie (sur plusieurs immeubles) pour une surface de quatre cent septante-quatre mètres carrés (474 m<sup>2</sup>) et d'une surface de jardin de mille cent trente-huit mètres carrés (1'138 m<sup>2</sup>) selon le plan spécial et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Bernard Schenk SA, à Nyon, en date du vingt-trois mai deux mil six, et qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte après avoir été expressément approuvé par les comparants à la demande du notaire

soussigné. \_\_\_\_\_

La commune de Nyon a autorisé le présent fractionnement par déclaration du ..... deux mil seize et qui sera déposée au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. \_\_\_\_\_

## **2.- Immatriculation au Registre foncier** \_\_\_\_\_

En application des articles sept cent septante-neuf, alinéa trois, et neuf cent quarante-trois, alinéa un chiffre deux du Code civil suisse (Art. 779, al. 3, et 943, al. 1, chiffre 2, CCS), les comparants requièrent l'immatriculation au Registre foncier du droit de superficie précité, à titre de droit distinct et permanent. \_\_\_\_\_

Dès lors, la désignation de la parcelle sera la suivante : \_\_\_\_\_

Propriétaire : **ETABLISSEMENT VAUDOIS D'ACCUEIL DES MIGRANTS (EVRAM)**, entreprise de droit public ayant son siège à Lausanne. IDE : CHE-114.496.783. \_\_\_\_\_

===== COMMUNE DE NYON =====				
<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>	<u>Rue Saint-Jean</u>	<u>Surf.</u>	<u>Est. fisc.</u>
5214	1003	<u>Droit de superficie distinct et permanent sur P. 307 comprenant :</u> _____		
		Bâtiment de 668 m2 _____		
		(sur plusieurs immeubles) _____	(474 m2)	
		No d'ass. Inc. 238 _____		
		Jardin _____	(1'138 m2)	
		Surface totale _____	(1'612 m2)	en rév.
		Echéance : ..... 2066. _____	=====	
=====				

**Note** : *Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public et le droit privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.* \_\_\_\_\_

## **3.- Cessibilité** \_\_\_\_\_

Ce droit de superficie est cessible et transmissible, moyennant reprise des droits et obligations contractés par l'Etablissement vaudois d'Accueil des migrants (EVRAM), sous réserve du droit de préemption légal du superficiaire mentionné à l'article seize ci-après. \_\_\_\_\_

Le superficiaire devra être informé, par acte écrit, de toute cession ou de tout transfert juridique projeté par le superficiaire. Le superficiaire pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de deux mois dès réception de

l'avis si \_\_\_\_\_

**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 sous chiffre 24 du présent acte décide si le refus est justifiée 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. \_\_\_\_\_

#### **4.- Durée** \_\_\_\_\_

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante (50) ans, dès le jour de la signature du présente acte. \_\_\_\_\_

A l'expiration du droit de superficie, celui-ci peut être prolongé avec l'accord des deux parties. Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiant ou par le superficiaire trois ans avant l'échéance par lettre recommandée, l'autre partie s'engageant à se prononcer dans les trois cent soixante (360) jours qui suivent la demande. L'absence de réponse dans les délais de trois cent soixante (360) jours vaut non-acceptation de la demande, sous réserve de la signature par les comparants d'un nouvel acte authentique de prolongation du droit de superficie. En cas d'acceptation de la demande, un acte authentique de prolongation de droit de superficie sera signé par les comparants. \_\_\_\_\_

#### **5.- Construction autorisée** \_\_\_\_\_

Le droit permet la construction sur son assiette d'un seul bâtiment destiné à un foyer d'hébergement pour requérants d'asile facilement modulable afin d'être affecté à d'autres usages d'utilité publique à l'avenir, en accord avec les statuts dudit Etablissement, respectant les normes de constructibilité de droit public, ainsi que tous aménagements accessoires à une telle construction, tels que parkings souterrains, routes, chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, et de

manière générale tous aménagements extérieurs à la libre appréciation du superficiaire, étant précisé que le bâtiment doit bénéficier d'un front bâti le long de la Rue Saint-Jean. \_\_\_\_\_

La totalité du coût de la construction du bâtiment et des aménagements intérieurs sera prise en charge par le superficiaire, qui en exécutera les travaux, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous sa seule responsabilité et dans les règles de l'art. -

Le superficiaire ne pourra en aucun cas démolir la construction 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 événement imprévisible et naturel. \_\_\_\_\_

#### **6.- Coût de construction et des impenses** \_\_\_\_\_

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

La notion de parties intégrantes et celle de l'article six cent quarante-deux du Code civil suisse (art. 642 CCS). \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

#### **7.- Aménagements extérieurs** \_\_\_\_\_

Le superficiaire devra supporter les frais de réalisation et d'entretien de tous les aménagements extérieurs, qui seront compris dans le périmètre du droit de superficie. \_\_\_\_\_

#### **8.- Entrée en possession et jouissance** \_\_\_\_\_

Le superficiaire entrera en possession et en jouissance de la surface faisant l'objet du droit de superficie au moment de son inscription 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. \_\_\_\_\_

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations (art. 197 CO), le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et déclare

que ladite surface est libre de bail, d'usufruit, de droit d'emption, de préemption, de tout occupant, de gage immobilier, d'hypothèque légale ou de tout autre droit de tiers. -

### **9.- Droits et obligations du superficiaire**

Dès son inscription au Registre foncier, le droit de superficie comporte pour le superficiaire le droit d'ériger la construction mentionnée à l'article 5 ci-dessus, puis de la maintenir et d'y faire tous travaux de réfection, d'amélioration et de transformation.

Le droit de superficie entraîne en revanche pour le superficiaire les obligations suivantes :

**9.1** l'obligation d'effectuer des travaux de construction dans les règles de l'art et de les entretenir pendant toute la durée du droit distinct et permanent;

**9.2** la responsabilité de tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation des constructions, conformément à l'article cinquante-huit du Code des obligations (art. 58 CO), et ce dans la limite de cette disposition;

**9.3** la prise en charge de tous impôts, taxes et contributions uniques ou périodiques dus à raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurances et finances d'abonnements;

**9.4** l'obligation de payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix ci-dessous.

**9.5** Ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

### **10.- Redevance**

Le présent droit de superficie est accordé moyennant une redevance de seize francs (CHF 16.--) par mètre carré par an. 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.

Durant la période de construction, aucune redevance n'est due par le superficiaire. Dès lors, les comparants conviennent que la redevance n'est due qu'à partir de la réception par le superficiaire du permis d'habiter des constructions sur la

surface objet du droit de superficie. \_\_\_\_\_

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 à tous gages immobiliers destinés à garantir le financement de la construction à venir. \_\_\_\_\_

#### **10.1 La redevance initiale** \_\_\_\_\_

Pour l'année de la délivrance du permis d'habiter, la redevance sera calculée au prorata temporis dès l'obtention du permis d'habiter et payable dans un délai de deux mois suivant la réception dudit permis. \_\_\_\_\_

#### **11.- Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par le superficiaire** \_\_\_\_\_

En cas de violations graves ou réitérées 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 aura la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction, moyennant : \_\_\_\_\_

a) notification au superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans le délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;

b) notification au superficiaire, sous pli recommandé, en cas de non-observation de la mise en demeure précitée, que le retour anticipé de la construction aura lieu dans le délai d'un an. \_\_\_\_\_

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée à dire d'expert désigné conformément au chiffre 18 ci-après. \_\_\_\_\_

Il est toutefois précisé que cette indemnité ne sera en aucun cas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens du chiffre 5 ci-dessus, 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 zéro virgule neuf pour cent (0,9%) 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 six 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 3 ci-dessus. \_\_\_\_\_

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 superficiaire n'auraient pas débuté dans les deux ans après l'entrée en force du permis de construire toutes procédures éteintes, étant ici précisé que la superficiante exercera son droit à la lumière d'un examen approfondi des circonstances du retard, sur le principe de la bonne foi. \_\_\_\_\_

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

### **12.- Retour des constructions à l'expiration du droit** \_\_\_\_\_

En cas de refus de prolongation du droit de superficie par le superficiant ou si le superficiaire renonce à la prolongation du droit de superficie, celui-ci s'éteindra et le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. \_\_\_\_\_

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire, le jour de la radiation du droit de superficie, une indemnité calculée fixée par l'expert désigné conformément à l'article 18. \_\_\_\_\_

Les constructions mobilières et les accessoires pourront être enlevées 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 et celle de l'article six cent quarante-deux du Code civil suisse (art. 642 CCS). \_\_\_\_\_

Les dettes éventuelles grevant directement ou indirectement le droit de superficie devront dès lors être amorties annuellement et régulièrement, de telle manière qu'elles soient intégralement remboursées à l'échéance du droit, sous réserve d'une convention contraire entre le superficiant et le superficiaire . \_\_\_\_\_

### **13.- Annotation des clauses spéciales relatives aux indemnités de retour** \_\_\_\_\_

Les clauses mentionnées aux articles 11 et 12 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. \_\_\_\_\_

### **14.- Responsabilité du superficiaire** \_\_\_\_\_

Le superficiaire assume seul toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du présent droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires. \_\_\_\_\_

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée; il ne pourra invoquer la responsabilité du superficiant. \_\_\_\_\_

Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code civil suisse. \_\_\_\_\_

De plus, il garantit la protection de l'environnement en application des dispositions fédérales et cantonales qui pourront être édictées en la matière. \_\_\_\_\_

### **15.- Contributions diverses** \_\_\_\_\_

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

### **16.- Modifications éventuelles de la loi** \_\_\_\_\_

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, la comparante prévoit d'emblée : \_\_\_\_\_

a) que les dispositions de droit strict, même contraire aux clauses convenues, seraient immédiatement applicables à leurs rapports; \_\_\_\_\_

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourraient l'être qu'avec l'accord des deux contractants. \_\_\_\_\_

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquences. Si l'une de ces modifications entraîne un dommage au détriment de l'une des parties, son co-contractant devra l'indemniser. \_\_\_\_\_

### **17.- Droits de préemption légaux** \_\_\_\_\_

Le notaire soussigné rappelle aux comparants l'existence du droit de préemption légal prévu à l'article six cent huitante-deux alinéa deux du Code civil suisse (art. 682 al. 2 CCS) et dont la teneur est la suivante : \_\_\_\_\_

*"Le propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie distinct et permanent a également un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie; le superficiaire a le même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie."* \_\_\_\_\_

### **18.- Expertise** \_\_\_\_\_

Les parties chargeront un expert désigné d'un commun accord pour établir la valeur vénale du terrain et de la construction. \_\_\_\_\_

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 24 ci-dessous, 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 trois mois dès la notification de l'expertise, le Tribunal arbitral, prévu au chiffre 24 ci-dessous, pour que celui-ci ordonne une contre-expertise. \_\_\_\_\_

Sans contestation dans les trois 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 la charge des deux parties, chacun pour une demie. \_\_\_\_\_

### **19.- Divers** \_\_\_\_\_

Le propriétaire du sol et le superficiaire s'engagent réciproquement à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage du bâtiment et autres aménagements qui seront édifiés sur le droit de superficie. \_\_\_\_\_

### **20.- Engagement personnel du superficiaire** \_\_\_\_\_

Le superficiaire s'engage à accepter la construction par la Commune de Nyon et à ses frais d'un aménagement routier dont le périmètre reste à définir entre les comparants dans le cadre des études du projet architectural et d'accepter la constitution éventuelle de toutes servitudes y relatives. Le superficiaire accepte d'ores et déjà que l'aménagement de ce carrefour et son emprise dudit aménagement soient sujets à des modifications. \_\_\_\_\_

La redevance prévue à l'article neuf ci-dessus tient compte de ce futur aménagement routier. Les comparants conviennent cependant que la redevance ne saurait être augmenté en raison de la non réalisation de l'aménagement routier. \_\_\_\_\_

#### **21.- 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. \_\_\_\_\_

La copie du présent acte sera déposée au Registre foncier dans les trente jours qui suivront l'avis au notaire soussigné de la réalisation de la condition susmentionnée. \_\_\_\_\_

Si cette condition n'était pas réalisée dans un délai de six ans à compter de ce jour, le présent acte serait purement et simplement caduc, sans indemnité de part et d'autre. Dans cette hypothèse, les frais du présent acte et tous ceux qui en découlent demeureront à la charge du superficiaire. \_\_\_\_\_

#### **22.- Frais et taxes** \_\_\_\_\_

Les frais de géomètre, les émoluments du Registre foncier, tous les frais afférents au présent acte, de même que le droit de mutation seront supportés par le superficiaire. \_\_\_\_\_

Il est ici précisé que la commune de Nyon est quant à elle exonéré de l'impôt sur le gain immobilier. \_\_\_\_\_

#### **23.- Législation sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)** \_\_\_\_\_

Il est ici précisé que L'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) est une entreprise de droit public ayant son siège à Lausanne dont le but est d'octroyer l'assistance aux demandeurs d'asile et aux mineurs non accompagnés. Elle n'est pas soumise à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). \_\_\_\_\_

#### **24.- Tribunal arbitral** \_\_\_\_\_

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

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

A défaut de désignation par l'une des parties de son arbitre ou faute d'entente sur le choix du tiers arbitre, ceux-ci seront désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte, à Nyon. \_\_\_\_\_

Le for de l'arbitrage sera à Nyon. \_\_\_\_\_

***Réquisitions pour le Registre foncier :*** \_\_\_\_\_

**1.-** Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent. \_\_\_\_\_

**2.-** Durée de dite servitude. \_\_\_\_\_

**3.-** Annotation : - Redevance du droit de superficie. \_\_\_\_\_

- Conditions spéciales du droit de retour. \_\_\_\_\_

- Clause et for d'arbitrage. \_\_\_\_\_

**DONT ACTE**, lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, l'approuvent et le signent avec l'Officier public, à **NYON, LE ..... DEUX MIL SEIZE.** \_\_\_\_\_