

EXTRAIT

**de l'acte authentique
contenant des conventions relatives
au projet AGGLOlac à Nidau**

**du 30 avril 2020
(minute n° 3980 du notaire Franz Müller, Berne)**

à l'attention des ayants droit au vote de la Commune municipale de Nidau

Remarque:

Le présent extrait contient, après le rapport liminaire introductif (ch. 1.1.) incluant un plan d'ensemble, les réglementations de l'acte authentique relatives à la correction de limites parcellaires d'immeubles existants, au transfert d'immeubles au syndicat de communes désigné sous le nom de «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne» ou à la société Mobimo AG et à l'octroi de droits de superficie à Mobimo AG, pour autant que ces transactions concernent la Commune municipale de Nidau ou le syndicat de communes.

L'acte authentique intégral peut être consulté sur la page www.nidau.ch/agglolac et www.agglolac.ch.

ACTE AUTHENTIQUE

contenant des conventions relatives au projet AGGLOlac à Nidau

Franz Müller, notaire du canton de Berne, avec étude sise à Berne, inscrit au Registre des notaires du canton de Berne sous le numéro 260,

certifie en la forme authentique que:

1. La **Commune municipale de Nidau**, Schulgasse 2, case postale 240, 2560 Nidau, agissant par l'intermédiaire du Conseil municipal, représenté ici par la mairesse, Madame Sandra Hess, originaire de Heimiswil (BE) et de Wald (ZH), domiciliée à Nidau (BE), ainsi que par le chancelier municipal, Monsieur Stephan Ochsenbein, originaire de Fahrni (BE), domicilié à Évilard (BE)

et

2. la **Commune municipale de Bienne**, rue Neuve 28, 2502 Bienne, agissant par l'intermédiaire du Conseil municipal, représenté ici par le maire, Monsieur Erich Fehr, originaire de Bienne (BE) et domicilié dans ladite ville, ainsi que par la chancelière municipale, Madame Anna Barbara Labbé, originaire de Rüegsau (BE) et de Langnau im Emmental (BE), domiciliée à La Neuveville (BE)

ainsi que

3. l'entreprise **Mobimo AG**, société anonyme sise à Küsnacht (IDE: CHE-103.612.281), Seestrasse 59, 8700 Küsnacht (ZH), agissant ici par l'intermédiaire du président du Conseil d'administration ayant droit à la signature collective à deux, Monsieur Daniel Ducrey, originaire d'Alterswil (FR), domicilié à Zurich, ainsi que par l'intermédiaire du fondé de procuration, Monsieur Jürg Mosimann, né le 5 août 1973, originaire d'Arni (BE), domicilié à Rapperswil (AG), conformément à la procuration spéciale du 22 avril 2020 signée par le président du Conseil d'administration ayant droit à la signature collective à deux, Monsieur Daniel Ducrey, susdit, et par Monsieur Marco Tondel, originaire de Zurich (ZH), domicilié à Maur (ZH) ayant droit à la signature collective à deux avec Daniel Ducrey ou avec Manuel Itten. L'original de la procuration spéciale est conservé en tant qu'annexe n° 1 avec la présente minute.

déclarent ce qui suit:

1. BASES DU CONTRAT

1.1. Rapport liminaire

Le projet AGGLOlac à Nidau désigne les travaux d'aménagement de la rive du lac de Nidau-Biel/Bienne située au bord du lac de Bienne et les travaux de construction avoisinants sur le territoire de la Commune municipale de Nidau qui ont pour but de revaloriser ce territoire en tant que lieu de vie et d'habitation, de l'aménager et de le préserver de manière attrayante pour la population.

Par le présent contrat concernant la réalisation du projet AGGLOlac à Nidau, les parties concluent des conventions de force obligatoire qui les lient mutuellement, mais qui font l'objet de la condition suspensive selon ch. 1.3. ci-après.

Par le présent contrat, Mobimo AG s'engage notamment à acquérir des immeubles et à reprendre des droits de superficie à un prix déterminé ainsi qu'à réaliser les constructions du projet AGGLOlac.

Par le présent contrat, les Communes municipales de Nidau et de Bienne s'engagent notamment:

- à fonder sous la désignation de «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne» un syndicat de communes au sens des art. 130 ss de la loi du 16 mars 1998 sur les communes (LCo) dans le but de s'acquitter des obligations imparties par le présent contrat (à savoir la correction de limites parcellaires, l'octroi de droits de superficie ou l'aliénation d'immeubles, la réalisation d'infrastructures et d'installations publiques, le dédommagement de la société Mobimo AG pour les dépenses supportées dans le but d'éliminer les sites pollués, de procéder aux travaux de démolition, d'appliquer la convention sur l'archéologie conclue avec le Canton de Berne et de prendre d'autres mesures particulières);
- à transférer au syndicat de communes divers immeubles ou parties d'immeubles se trouvant actuellement en propriété exclusive de la Commune municipale de Nidau ou de la Commune municipale de Bienne.

De plus, la Commune municipale de Nidau s'engage à procéder à la correction de limites parcellaires et à vendre ensuite directement des immeubles.

(...)

(...)



[Graphique 1: vue d'ensemble du périmètre du projet AGGLOlac à Nidau; extrait de la documentation de situation (annexe n° 2)]

3. RÈGLEMENT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PAR LE BIAIS DU SYNDICAT DE COMMUNES «RIVE DU LAC NIDAU-BIEL/BIENNE»

3.1. Fondation d'un syndicat de communes

Les Communes municipales de Nidau et de Bienne fondent, pour le règlement des transactions immobilières convenues avec le présent contrat, un syndicat de communes au sens des art. 130 ss de la loi sur les communes (LCo). En vertu de la disposition relative au but du syndicat de communes figurant dans le règlement d'organisation, les deux Communes municipales obligent le syndicat de communes à s'acquitter à leur place des obligations contractées avec le présent contrat conformément aux dispositions figurant ci-après. Un projet de document intitulé «Règlement d'organisation du Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne» du 13 février 2020 est signé par les parties et est conservé en tant qu'annexe n° 5 avec la présente minute.

3.2. Obligation de division d'immeubles

Les Communes municipales de Nidau et de Bienne s'engagent à constituer au préalable, dans la perspective de l'apport de portions d'immeubles selon ch. 3.3. ci-après, les portions d'immeubles correspondantes par division de leurs immeubles. En ce qui concerne les portions d'immeubles qui seront finalement vendues ou octroyées en droit de superficie à Mobimo AG, la division correspondante aura lieu conformément aux directives énoncées au ch. 4.3. ci-après.

3.3. Obligation d'apport d'immeubles et de portions d'immeubles dans le syndicat de communes

(...)

(...)

3.3.2. Obligation de la Commune municipale de Bienne

La Commune municipale de Bienne s'engage à apporter à titre gracieux dans le syndicat de communes les immeubles et portions d'immeubles suivants marqués en couleurs dans la documentation de situation (annexe n° 2 à la présente minute):

a) Portions d'immeubles qui seront finalement vendues ou octroyées en droit de superficie à Mobimo AG

- 1575 m² de Nidau / 371 (correspond à l'immeuble Nidau / 371.1 dans la documentation de situation)
- 194 m² de Nidau / 390 (correspond à l'immeuble Nidau / 390.1 dans la documentation de situation)
- 545 m² de Nidau / 390 (correspond à l'immeuble Nidau / 390.2 dans la documentation de situation)
- 4295 m² de Nidau / 139 (correspond à l'immeuble Nidau / 139.1 dans la documentation de situation)
- 11'775 m² de Nidau / 139 (correspond à l'immeuble Nidau / 139.2 dans la documentation de situation)
- 1906 m² de Nidau / 897 (correspond à l'immeuble Nidau / 897.1 dans la documentation de situation)
- 5489 m² de Nidau / 897 (correspond à l'immeuble Nidau / 897.2 dans la documentation de situation)
- 6055 m² de Nidau / 483 (correspond à l'immeuble Nidau / 483.1 dans la documentation de situation)
- 1377 m² de Nidau / 500 (correspond à l'immeuble Nidau / 500.1 dans la documentation de situation)

Le total des surfaces de ces portions d'immeubles finalement vendues ou octroyées en droit de superficie à Mobimo AG s'élève à 33'211 m² (trente-trois mille deux cent onze mètres carrés).

Les surfaces séparées constitueront chacune de nouveaux immeubles. La division des immeubles doit être mise en œuvre conformément aux directives figurant sous ch. 4.3. ci-après.

b) Immeubles et portions d'immeubles qui resteront en propriété exclusive du syndicat de communes

- 8566 m² de Nidau / 371 (correspond à l'immeuble Nidau / 371 dans la nouvelle surface figurant dans la documentation de situation)
- 9417 m² de Nidau / 390 (correspond à l'immeuble Nidau / 390 dans la nouvelle surface figurant dans la documentation de situation)
- 307 m² de Nidau / 139 (correspond à l'immeuble Nidau / 139.3 dans la documentation de situation)

- 6996 m² de Nidau / 897 (correspond à l'immeuble Nidau / 897 dans la nouvelle surface figurant dans la documentation de situation)
- 3639 m² de Nidau / 483 (correspond à l'immeuble Nidau / 483 dans la nouvelle surface figurant dans la documentation de situation)
- 1335 m² de Nidau / 500 (correspond à l'immeuble Nidau / 500 dans la nouvelle surface figurant dans la documentation de situation)
- 936 m² de Nidau / 360 (correspond à l'immeuble Nidau / 360.1 dans la documentation de situation)
- 1403 m² de Nidau / 360 (correspond à l'immeuble Nidau / 360.2 dans la documentation de situation)
- l'immeuble Nidau / 1228 d'une surface totale de 2052 m² avec le droit de superficie grevant ce dernier Nidau / 1229
- l'immeuble Nidau / 1231 d'une surface totale de 2543 m² avec le droit de superficie grevant ce dernier Nidau / 1232
- l'immeuble Nidau / 1254 d'une surface totale de 896 m²
- l'immeuble Nidau / 475 d'une surface totale de 909 m²

Le total des surfaces de ces immeubles et portions d'immeubles qui resteront dévolues au syndicat de communes s'élève à 38'999 m² (trente-huit mille neuf cent nonante-neuf mètres carrés). Resteront, en outre, en propriété exclusive du syndicat de communes les fonds sur lesquels seront constitués des droits de superficie en faveur de Mobimo AG.

(...)

4. IMMEUBLES CONTRACTUELS

4.1. Définition des immeubles contractuels

Pour ce qui est de la documentation de situation mentionnée sous ch. 1.2. ci-avant (annexe n° 2 à la présente minute) comportant les immeubles (dont les limites ont été corrigées) désignés par les mentions A1, B, C et D, il s'agit des immeubles ou portions d'immeubles qui, après avoir été apportés dans le syndicat de communes, seront achetés (A1 et B), resp. repris en droit de superficie (C et D) par Mobimo AG et devront être bâtis (surface totale: 43'872 m²).

Pour ce qui est de l'immeuble (dont les limites ont été corrigées) figurant dans la documentation de situation portant la mention A2, il s'agit des immeubles ou portions d'immeubles qui seront directement achetés par Mobimo AG à la Commune municipale de Nidau (surface totale: 9607 m²).

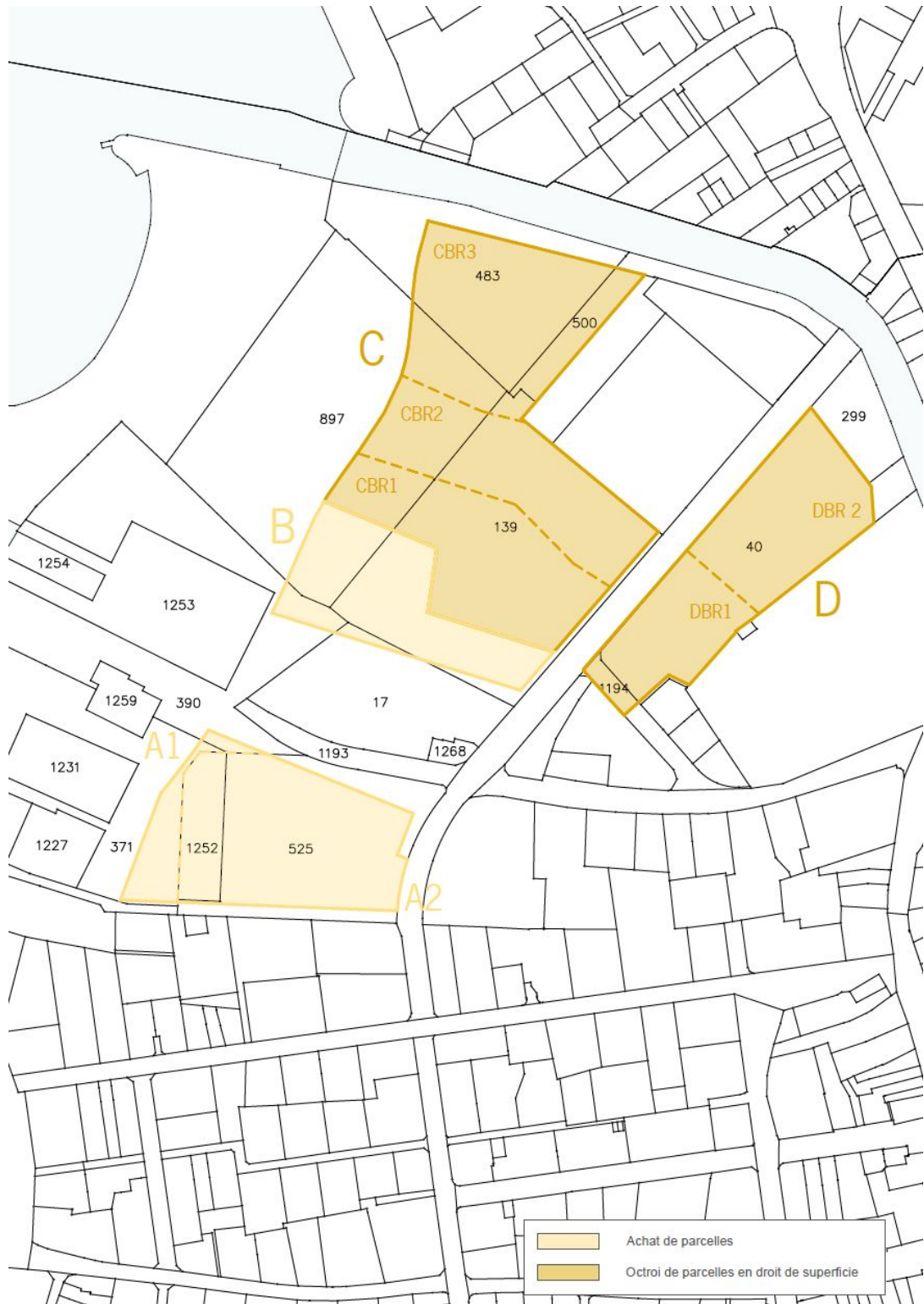
Dès lors, les «immeubles contractuels», à savoir les immeubles couverts par le contrat qui seront finalement achetés resp. repris en droit de superficie par Mobimo AG, comprennent au total les immeubles suivants:

- L'immeuble A1, composé de 1575 m² de l'immeuble Nidau / 371 et de 194 m² de l'immeuble Nidau / 390;
- L'immeuble B, composé de 545 m² de l'immeuble Nidau / 390, de 197 m² de l'immeuble Nidau / 17, de 4295 m² de l'immeuble Nidau / 139¹ et de 1906 m² de l'immeuble Nidau / 897;
- Les immeubles CBR1, CBR2 et CBR3 à ériger en droit de superficie sur toute la surface de l'immeuble C (composé de 11'775 m² de l'immeuble Nidau / 139², de 5489 m² de l'immeuble Nidau / 897, de 6055 m² de l'immeuble Nidau / 483 et de 1377 m² de l'immeuble Nidau / 500);
- Les immeubles DBR1 et DBR2 à ériger en droit de superficie sur toute la surface de l'immeuble D (composé de 392 m² de l'immeuble Nidau / 1194, de 70 m² de l'immeuble Nidau / 397 et de 10'002 m² de l'immeuble Nidau / 40);
- L'immeuble A2, composé de l'immeuble Nidau / 1252 (d'une surface totale de 1945 m²) ainsi que de 7662 m² de l'immeuble Nidau / 525.

L'emplacement géographique et l'extension des immeubles contractuels sont explicitement reconnus par les parties via la signature de la documentation de situation (annexe n° 2 à la présente minute) (voir ch. 1.2. ci-avant).

¹ Dans un premier temps, 366 m² de l'immeuble Nidau / 139 (Parc de l'Expo) demeureront la propriété exclusive de la Commune municipale de Bienne. Ils seront utilisés ultérieurement pour corriger les limites de la Dr.-Schneider-Strasse, par le biais d'un transfert à titre gratuit à la Commune municipale de Nidau.

² Cf. note de bas de page 1.



[Graphique 2: vue d'ensemble des immeubles contractuels]

(...)

6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX FUTURS CONTRATS DE VENTE ET DE DROIT DE SUPERFICIE

6.1. Rapport liminaire

Pour ce qui est des conventions figurant dans le présent acte authentique, il s'agit d'accords contractuels passés entre les Communes municipales de Nidau et de Biemme concernant le syndicat de communes à fonder, d'une part, ainsi que d'accords contractuels passés entre les Communes municipales de Nidau et de Biemme (resp. le futur syndicat de communes) et Mobimo AG, d'autre part. L'exécution s'effectuera par étapes (voir ch. 4.9. ci-avant) sur la base des conventions précitées et des conventions ci-après après la réalisation de la condition selon ch. 1.3. ci-avant au moyen de contrats d'exécution.

6.2. Obligations mutuelles

Le syndicat de communes et Mobimo AG sont tenus de conclure des contrats d'achat et d'octroi de droits de superficie définitifs conformes aux conventions figurant ci-après et de les faire enregistrer au registre foncier.

6.2.1. Obligation de vente et obligation d'octroi de droits de superficie relatifs aux immeubles contractuels

Le syndicat de communes, en sa qualité de vendeur, resp. de superficiant, est tenu de vendre les immeubles suivants à constituer selon ch. 4 ci-avant, ou d'octroyer les droits de superficie suivants sur les immeubles conformément au modèle de contrat de droit de superficie selon ch. 4.6. ci-avant, à Mobimo AG, en sa qualité d'acheteur, resp. de superficiaire:

- L'immeuble A1 d'une surface de 1769 m²;
- L'immeuble B d'une surface de 6943 m²;
- Les trois droits de superficie CBR1, CBR2 et CBR3 à constituer sur l'immeuble C d'une surface totale de 24'696 m²;
- Les deux droits de superficie DBR1 et DBR2 à constituer sur l'immeuble D d'une surface totale de 10'464 m².

(...)

6.2.2. Obligation d'achat et obligation de reprise en droit de superficie

Mobimo AG, en qualité d'acheteuse, resp. de superficière, s'engage à acheter ou à reprendre en droit de superficie les immeubles précités sous ch. 6.2.1.

6.3. Prix total (total des prix d'achat et de la rente du droit de superficie sous forme de prestation unique)

6.3.1. Prix total selon l'offre d'achat du 23 février 2012

Mobimo AG a présenté, conformément à l'offre d'achat du 23 février 2012 pour les immeubles contractuels qui avaient été définis à l'époque, une offre d'achat s'élevant à 110'000'000 fr. 00 (cent-dix millions de francs suisses 00/00), sur la base d'une exploitation en droit de superficie d'un total de 120'000 m² de surface de plancher au-dessus du sol imputable (SPds) et d'un prix moyen et différencié d'env. 917 fr. par m² SPds.

6.3.2. Correction du prix total en raison de changements de circonstances

Entre-temps, les changements suivants sont survenus en ce qui concerne les immeubles contractuels:

- À l'époque de la remise de l'offre d'achat du 23 février 2012, les immeubles contractuels qui avaient été définis à ce moment-là comprenaient en plus l'immeuble Nidau / 299 avec le droit de superficie Nidau / 1340 grevant ce dernier («immeuble Delli-Wash»), l'immeuble Nidau / 42 ainsi que l'ensemble du secteur de la ZPO 7.4 (zone portuaire), y compris le bâtiment de La Péniche. Désormais, les zones et immeubles précités, contrairement à ce qui avait été initialement prévu, ne pourront pas être vendus ou octroyés en droit de superficie à Mobimo AG.
- À l'époque de la remise de l'offre d'achat du 23 février 2012, la surface partielle de 7662 m² de l'immeuble Nidau / 525 n'était pas prévue en tant qu'immeuble contractuel.
- À l'époque de la remise de l'offre d'achat du 23 février 2012, il était prévu que la totalité des immeubles contractuels qui avaient été définis à ce moment-là seraient vendus à Mobimo AG. Entre-temps, les parties se sont accordées sur le fait que les immeubles C et D ne seront transférés à Mobimo AG qu'en droit de superficie pour la durée maximale. Par conséquent, les fonds y afférents resteront la propriété des Communes municipales de Nidau et de Bienne.
- Initialement, les parties partageaient du principe que Mobimo AG n'allait acquérir, en tant qu'immeubles contractuels, que les «footprints» à bâtir. Mais pour ce qui est des immeubles contractuels, il s'agit désormais d'immeubles comportant des surfaces supplémentaires considérables qui entraîneront, pour Mobimo AG, des frais supplémentaires, tant en ce qui concerne la première édification d'installations et aménagements environnants que pour ce qui touche à leur futur entretien.

En raison des facteurs susmentionnés ainsi qu'à titre supplémentaire, en raison de la réduction de la densité maximale autorisée dans le règlement de construction, l'exploitation s'est désormais réduite, au total, à 109'345 m² SPds.

Le prix total pour les immeubles contractuels selon ch. 4.1. ci-avant, qui contient à la fois le prix total et la totalité de la rente du droit de superficie (sous forme de prestation unique), en raison de la réduction de l'utilisation ainsi qu'en raison de la remise en droit de superficie de la majorité prépondérante des immeubles contractuels, a été désormais fixé d'un commun accord par les parties à un montant total de **89'422'714 fr. 00 (quatre-vingt-neuf millions quatre cent vingt-deux mille sept cent quatorze francs suisses 00/00)**. L'engagement de dédommager Mobimo AG selon ch. 10.1., ch. 10.3.4. et ch. 10.4 ci-après demeure réservé.

Sur la base d'une utilisation selon le droit des constructions s'élevant désormais à 109'345 m² SPds, il en résulte un prix moyen et différencié d'env. 923 fr. par m² SPds concernant les immeubles contractuels qui seront vendus à Mobimo AG (total: 47'300 m² SPds), ainsi qu'un prix moyen et différencié d'env. 738 fr. par m² SPds concernant les immeubles contractuels qui seront remis en droit de superficie à Mobimo AG (total: 62'045 m² SPds).

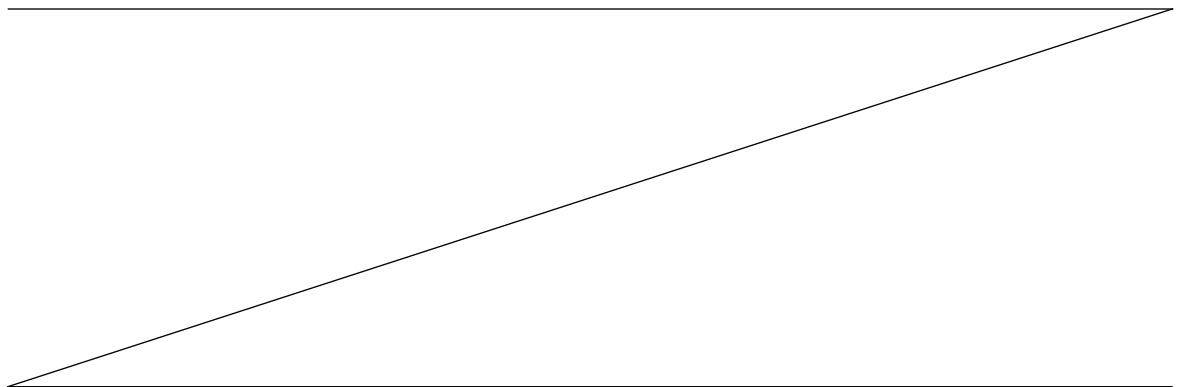
Une synthèse globale des prix d'achat et des prestations uniques, y compris les modalités de répartition du prix total établie le 5 février 2020 est dûment approuvée par les parties et sera signée conjointement avec le notaire en même temps que le présent acte authentique. Cette synthèse fait partie intégrante du présent contrat et sera conservée en tant qu'annexe n° 8 avec la présente minute.

6.4. Dispositions de nature financière relatives aux immeubles contractuels (sans l'immeuble contractuel A2)

6.4.1. Prix dévolu à l'immeuble contractuel A2

Conformément au ch. 4.1. ci-avant, les immeubles contractuels et, partant, le prix total qui vient d'être également défini sous ch. 6.3.2., comprennent aussi l'immeuble contractuel A2 (et, de ce fait, l'immeuble Nidau / 1252 et une surface partielle de 7662 m² de l'immeuble Nidau / 525) qui sera acquis par Mobimo AG selon ch. 6.2.1. directement auprès de la Commune municipale de Nidau en tant qu'actuelle propriétaire exclusive.

Selon le ch. 6.5.1. ci-après, un prix d'achat s'élevant à un montant total de 6'200'000 fr. 00 (six millions deux cent mille francs suisses 00/00) est dévolu à l'immeuble contractuel A2.



6.4.2. Total du prix pour les immeubles contractuels restants (sans l'immeuble contractuel A2)

Sur la base des facteurs mentionnés sous ch. 6.3.2. ci-avant, les parties conviennent un prix définitif (à savoir: les prix d'achat et les rentes des droits de superficie en tant que prestations uniques) pour les immeubles contractuels A1 et B ainsi que pour les immeubles en droit de superficie CBR1, CBR2, CBR3, DBR1 et DBR2 d'une surface totale de 43'872 m² à constituer sur les immeubles C et D comme suit:

| | | |
|---|-------|---------------------|
| Prix total pour les immeubles contractuels (ch. 6.3.2.) | CHF | 89'422'714.00 |
| - prix d'achat dévolu à l'immeuble contractuel A2 | - CHF | <u>6'200'000.00</u> |

Prix total pour les immeubles contractuels restants (sans l'immeuble contractuel A2)

CHF 83'222'714.00

(quatre-vingt-trois millions deux cent vingt-deux mille sept cent quatorze francs suisses 00/00).

6.4.3. Répartition du total du prix pour les immeubles contractuels (sans l'immeuble contractuel A2)

Les parties conviennent mutuellement que le total du prix pour les immeubles contractuels restants (sans l'immeuble contractuel A2) selon ch. 6.4.2. ci-avant sera réparti entre les différents immeubles contractuels comme suit:

| | | |
|---|-----|----------------------|
| – sur l'immeuble A1 d'une surface de 1769 m ² | CHF | 22'458'743.00 |
| – sur l'immeuble B d'une surface de 6943 m ² | CHF | 14'989'117.00 |
| – sur les trois droits de superficie CBR1, CBR2 et CBR3 d'une surface totale de 24'696 m ² à constituer sur l'immeuble C (total des prestations uniques) | CHF | 35'442'854.00 |
| – sur les deux droits de superficie DBR1 et DBR2 d'une surface totale de 10'464 m ² à constituer sur l'immeuble D (total des prestations uniques) | CHF | <u>10'332'000.00</u> |

Total du prix pour les immeubles contractuels restants (sans l'immeuble contractuel A2) comme ci-dessus sous ch. 6.4.2.

CHF 83'222'714.00

Mobimo AG est habilitée à proposer aux Communes municipales de Nidau et de Bienne, resp. au futur syndicat de communes, jusqu'à la signature du contrat d'exécution correspondant, une nouvelle répartition du prix total (restant) relatif aux immeubles contractuels restants (sans l'immeuble contractuel A2) (p. ex. suite à l'évolution de la situation concrète du marché), et les communes municipales approuveront cette proposition dans la mesure où des raisons objectives ne s'opposent pas à un tel changement.

Les parties conviennent mutuellement que les Communes municipales de Nidau et de Bienne, resp. le futur syndicat de communes, devront accepter de telles répartitions selon les directives de Mobimo AG, étant précisé que cela présuppose que la répartition doit avoir lieu de manière raisonnable en tenant compte de l'emplacement géographique, de

l'utilisation et de la nature de l'affectation des immeubles contractuels.

Si les Communes municipales de Nidau et de Bienne, resp. le futur syndicat de communes, ne sont pas d'accord avec la répartition du prix d'achat proposée par Mobimo AG, lesdites parties sont tenues de présenter des contre-arguments dûment motivés ainsi qu'une contre-proposition. Si les Communes municipales de Nidau et de Bienne, resp. le futur syndicat de communes d'une part, et Mobimo AG d'autre part, ne parviennent pas à s'entendre sur la répartition du prix d'achat, lesdites parties sont tenues de désigner un arbitre commun et de lui confier le mandat consistant à procéder à la répartition du prix d'achat. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation de cet arbitre, il sera désigné par le président alors en poste de la Cour suprême du Canton de Berne.

La répartition du prix d'achat pour l'immeuble contractuel A2 et, partant, pour l'immeuble Nidau / 1252 et une surface partielle de 7662 m² de l'immeuble Nidau / 525, résulte des dispositions du ch. 6.5.1. ci-après et ne peut pas être modifiée.

6.4.4. Exigibilité

Les parties conviennent mutuellement que les prix (à savoir: les prix d'achat ou les prestations uniques) dévolus aux immeubles contractuels deviendront chaque fois exigibles 30 jours après la date d'établissement de l'acte notarié relatif au contrat d'exécution définitif correspondant (et, de ce fait, la date d'exigibilité coïncidera avec la date du transfert des risques et profits pour l'immeuble contractuel correspondant selon ch. 8.2. ci-après). Les délais d'exécution correspondants, resp. les autorisations et obligations d'exécution correspondantes, résultent des dispositions du ch. 6.6. ci-après.

(...)

(...)

6.4.6. Utilisation du montant des prix

Les prix respectifs pour les immeubles contractuels sont dévolus aux vendeurs respectifs.

En ce qui concerne l'immeuble contractuel A2, qui est vendu directement par la Commune municipale de Nidau, le prix d'achat est ainsi dévolu, aux fins d'utilisation exclusive, à la Commune municipale Nidau (voir à ce propos le ch. 6.5. ci-après).

En ce qui concerne les immeubles contractuels restants qui seront vendus une fois qu'ils auront été apportés dans le syndicat de communes par ce dernier, les prix correspondants (à savoir: les prix d'achat et les prestations uniques) seront dévolus au syndicat de communes. Dans ce contexte, le montant des prix doit tout d'abord être exclusivement utilisé pour l'exécution du but du syndicat de communes et, de ce fait, servir sans délai à l'exécution de l'obligation de réaliser l'équipement technique impartie à la Commune municipale de Nidau en vertu de l'art. 7 de la loi sur les constructions (LC) du Canton de Berne ainsi qu'à l'exécution des obligations envers Mobimo AG imparties aux communes

municipales, resp. au syndicat de communes, résultant du présent contrat et des contrats d'exécution correspondants.

Dans la mesure où, après acquittement intégral de toutes les obligations envers Mobimo AG imparties au syndicat de communes, resp. aux Communes municipales de Nidau et de Bienne résultant du présent contrat et des contrats d'exécution correspondants, il reste encore un bénéfice, ce dernier sera dévolu au syndicat de communes ou, au cas où le syndicat de communes n'existerait plus, pour moitié à la Commune municipale de Nidau, et pour moitié à celle de Bienne.

6.4.7. Indemnité pour plus-value

La Commune municipale de Nidau garantit, à titre de promesse de garantie indépendante, que Mobimo AG, ou son ayant cause en cas d'entrée directe d'une nouvelle partie au contrat, en lien avec l'acquisition, la future construction et la revente des immeubles contractuels, resp. avec l'octroi de droits de superficie en vertu de la réglementation fondamentale partielle AGGLOlac qui est à la base du présent contrat, ne sera pas tenue de s'acquitter d'une indemnité pour plus-value en ce qui concerne les immeubles contractuels. Les Communes municipales de Nidau et de Bienne constatent et garantissent que le propriétaire foncier respectif concerné, au moment où un changement d'affectation de zone devient exécutoire, est débiteur d'une éventuelle indemnité pour plus-value qui serait perçue contre toute attente. Dans ce cas, les débiteurs seraient ainsi les Communes municipales de Nidau et de Bienne.

(...)

(...)

6.6. Exécution du contrat (options de vente et d'achat)

6.6.1. Principe

L'exécution des conventions précitées s'effectuera en quatre étapes d'exécution différentes échelonnées dans le temps (étapes d'exécution 1 à 4, voir ch. 4.9. ci-avant), étant précisé que pour la totalité des contrats d'exécution à conclure de manière échelonnée, les conditions contractuelles convenues précitées et celles figurant ci-après s'appliquent.

Les deux parties sont toutes deux autorisées, dans le cadre des délais et conventions impartis figurant ci-après, d'exiger et d'imposer à l'autre partie au contrat concernée la conclusion et le traitement au registre foncier des différents contrats d'exécution.

Les parties conviennent que les immeubles contractuels devront être achetés, resp. vendus, dans le cadre des délais d'exécution selon ch. 6.6.2. ci-après, sur la base des demandes des parties, dans l'ordre chronologique suivant:

- 1^{re} étape d'exécution: immeubles contractuels selon ch. 4.9.1. ci-avant
- 2^e étape d'exécution: immeubles contractuels selon ch. 4.9.2. ci-avant
- 3^e étape d'exécution: immeubles contractuels selon ch. 4.9.3. ci-avant
- 4^e étape d'exécution: immeubles contractuels selon ch. 4.9.4. ci-avant

Mobimo AG a le droit de modifier, en tout ou partie, l'ordre chronologique d'exécution précité.

6.6.2. Délais d'exécution, autorisations et obligations d'exécution

a) Mobimo AG

Mobimo AG a le droit d'exiger l'exécution des conventions contractuelles pour tous les immeubles contractuels immédiatement à partir de la date où la condition suspensive selon ch. 1.3 ci-avant sera devenue exécutoire. Du reste, Mobimo AG a l'obligation de prêter son concours à l'exécution sur demande du syndicat de communes selon ch. 6.6.2 let. b) ci-après.

b) Syndicat de communes

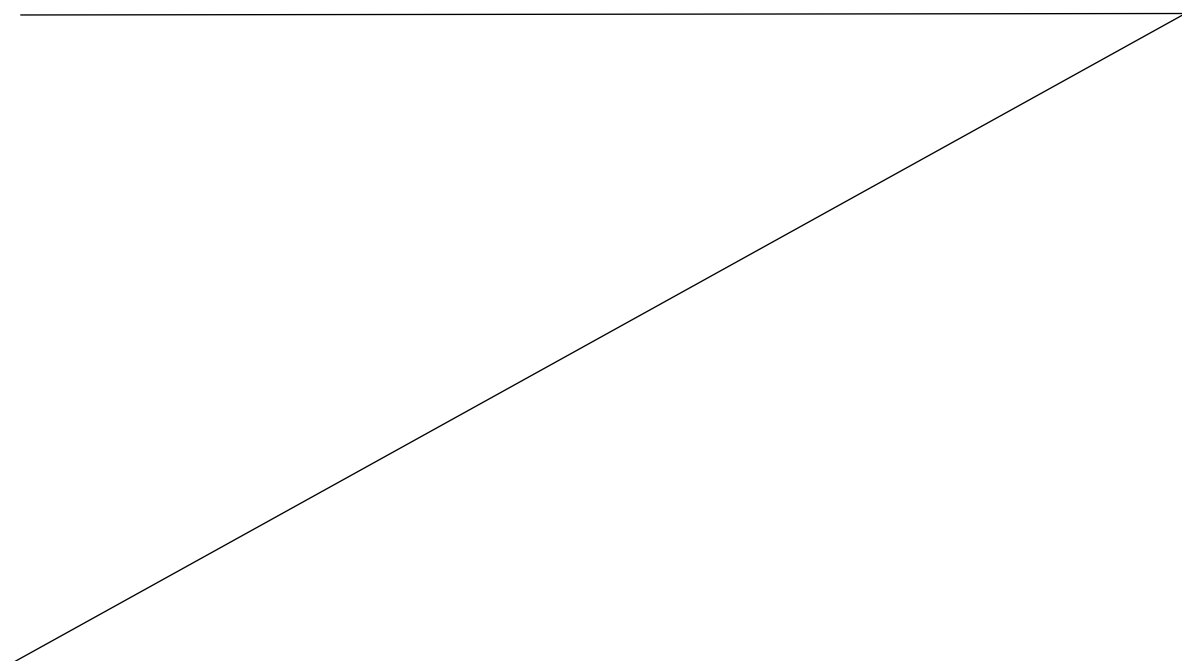
Le syndicat de communes est en droit d'exiger de Mobimo AG l'exécution des conventions contractuelles comme suit:

- Pour l'étape d'exécution 1 selon ch. 4.9.1. ci-avant: au plus tôt 6 mois à partir de la date de réalisation de la condition suspensive selon ch. 1.3. ci-avant.
- Pour les étapes d'exécution 2 à 4 selon ch. 4.9.2. à 4.9.4. ci-avant: en tout temps après 6 mois à partir de la date de réalisation de la condition suspensive selon ch. 1.3 ci-avant, dans l'ordre chronologique selon ch. 6.6.1. ci-avant, et au moment où le syndicat de communes pourra apporter la preuve que la quote-part payée du prix total est nécessaire afin de garantir des liquidités suffisantes pour le financement ultérieur des travaux de préparation de l'aire concernée ainsi que pour l'acquittement des autres obligations résultant du présent contrat imparties au syndicat de communes.

Le syndicat de communes est tenu de documenter, à l'intention de Mobimo AG, l'existence des besoins financiers, d'en apporter la preuve à satisfaction de droit, et de notifier à Mobimo AG la date d'exécution pour le prochain immeuble contractuel au minimum trois mois à l'avance par communication avec accusé de réception.

- Pour les immeubles contractuels selon ch. 4.9.2. à 4.9.4. ci-avant, dans la mesure où ils ne sont pas encore achevés sur la base de la convention précitée: 15 ans à partir de la date de réalisation de la condition suspensive selon ch. 1.3. ci-avant.

Le syndicat de communes est alors tenu – dans la mesure où Mobimo AG dépose la requête correspondante selon ch. 6.6.2., let. a) ci-avant – de prêter son concours à l'exécution en tout temps des conventions contractuelles immédiatement après la réalisation de la condition suspensive selon ch. 1.3. ci-avant.



7. IMMEUBLES EN PROPRIÉTÉ DE TIERS

7.1. Transfert dans le syndicat de communes

7.1.1. Port de petite batellerie (Barkenhafen), bâtiment de La Péniche

La Commune municipale de Bienne est propriétaire exclusive des immeubles Nidau / 1259 et 1253. Un droit de superficie distinct et permanent grève chacun de ces immeubles. Actuellement, les immeubles correspondants en droit de superficie Nidau / 1260 (grevant le fonds Nidau / 1259) et Nidau / 1255 (grevant le fonds Nidau / 1253) sont tous deux en propriété de tiers. Ces deux droits de superficie durent jusqu'au 31 décembre 2028. La Commune municipale de Bienne s'engage en signant le présent contrat à apporter dans le syndicat de communes les fonds Nidau / 1259 et 1253 une fois qu'ils auront fait l'objet d'un retour à leur propriétaire (qu'il s'agisse d'un retour ordinaire ou d'un retour anticipé) contre une indemnité s'élevant à un total de 7'000'000 fr. 00 (sept millions de francs suisses 00/00).

7.1.2. Club de tennis Schlossmatte Bienne

La Commune municipale de Bienne est actuellement en négociations d'achat avec les tiers propriétaires de l'immeuble Nidau / 1227 dans le but que le syndicat de communes acquiert un jour directement ce fonds. Dans ce cas, les frais de mutation (à savoir: prix d'achat, frais de notaire, et émoluments du registre foncier) devront être supportés à ce moment-là par le syndicat de communes. Si nécessaire, d'ici à l'acquisition de ce fonds par le syndicat de communes, il faudra le garantir avec des droits réels en l'assortissant d'un droit d'emption.

7.1.3. Delli-Wash

À ce jour, l'immeuble Nidau / 299, avec le droit de superficie Nidau / 1340 grevant ce dernier, qui devait initialement faire aussi partie du périmètre d'AGGLOlac, n'a pas pu être apporté. À l'heure actuelle, tant le fonds à proprement parler que le droit de superficie sur cet immeuble se trouvent en propriété de tiers. Le droit de superficie dure jusqu'au 31 décembre 2047. Dans la mesure du possible, l'immeuble correspondant (resp. les immeubles correspondants) devra/devront être directement acquis par le syndicat de communes. Si le fonds à proprement parler, le droit de superficie sur ce dernier, ou les deux immeubles à la fois, peuvent être acquis par la Commune municipale de Nidau, cette dernière s'engage en signant le présent contrat à apporter dans le syndicat de communes ces immeubles après acquisition contre une indemnité correspondante au titre des frais de mutation (à savoir: prix d'achat, frais de notaire et émoluments du registre foncier). Demeurent réservées les dispositions du ch. 7.3 ci-après.

7.2. Droit de préemption concernant le Lago-Lodge

(...)

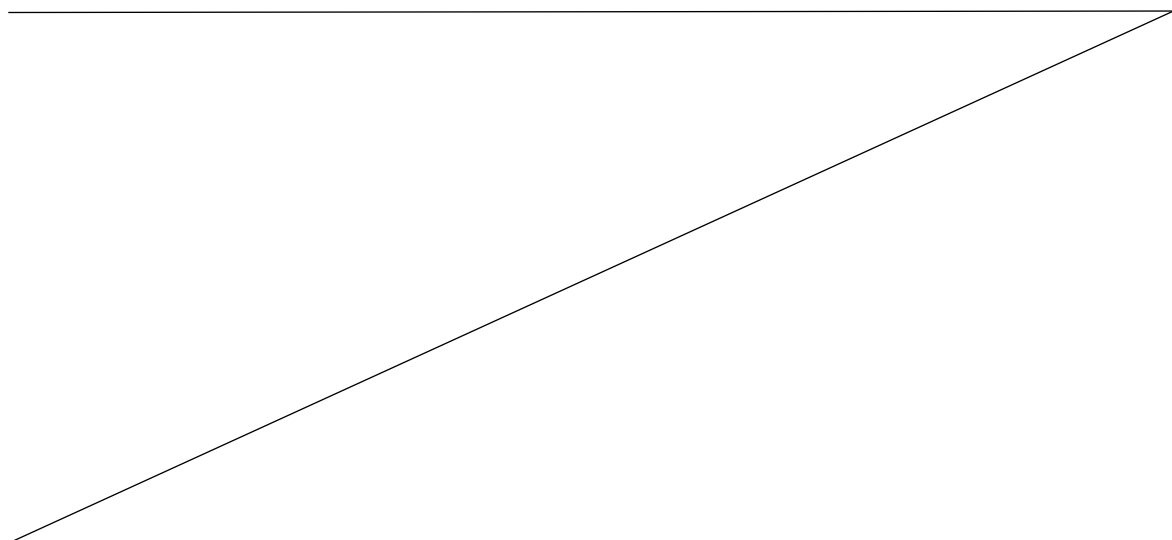
(...)

7.3. Obligation d'achat et droit d'emption concernant Delli-Wash

En ce qui concerne l'immeuble Nidau / 299 avec le droit de superficie Nidau / 1340 grevant ce dernier (voir ch. 7.1.3. ci-avant), le Conseil municipal de Nidau est chargé d'entamer des négociations supplémentaires avec les propriétaires dans le but d'acquérir pour l'instant l'immeuble en droit de superficie, mais aussi le cas échéant à titre supplémentaire le fonds lui-même, et de revendre l'immeuble à Mobimo AG, resp. de permettre son acquisition directe par Mobimo AG afin que cet immeuble puisse également être bâti par Mobimo AG.

Aussi longtemps que l'immeuble en droit de superficie (avec ou sans le fonds lui-même) ou le fonds lui-même après retour à son propriétaire peut être inclus dans la planification par Mobimo AG (à savoir jusqu'à 30 jours après la date de l'annonce de la planification à l'intention des communes municipales), Mobimo AG est tenue d'acheter (obligation d'achat) l'immeuble proposé par la commune municipale ou par le tiers éventuel, et ce, à un prix maximal de 600 fr. par m² SPds (total: 3280 m² SPds). Ensuite, Mobimo AG est seulement autorisée à acheter l'immeuble (droit d'emption).

Si Mobimo AG achète l'immeuble concerné à un tiers, le prix d'achat sera dévolu audit tiers. Si elle achète l'immeuble directement à la Commune municipale de Nidau, le prix d'achat sera exclusivement dévolu à la Commune municipale de Nidau. Si elle l'achète au syndicat de communes, le prix d'achat sera dévolu au syndicat de communes (dans ce cas, la clause relative à l'utilisation du montant des prix selon ch. 6.4.6. ci-avant s'applique).



Certifié en la forme authentique sans interruption et en présence de toutes les personnes impliquées dans les locaux de la société de projet AGGLOlac, Schlosstrasse 24, 2560 Nidau, le

De dato _____

Les parties au contrat:

Commune municipale de Nidau

.....
Sandra Hess

.....
Stephan Ochsenbein

Commune municipale de Bienne

.....
Erich Fehr

.....
Anna Barbara Labbé

Mobimo AG

.....
Daniel Ducrey

.....
Jürg Mosimann

Le notaire:

.....
Franz Müller