

Minute n°

CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE

[NOTAIRE], notaire du canton de Berne avec étude à [LIEU], inscrit au registre des notaires du canton de Berne sous le numéro [NUMÉRO],

certifie:

1. Le **Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne**, institution de droit public sise à [LIEU], [ADRESSE], agissant par l'intermédiaire de [...]

- *superficient / propriétaire foncier* -

et

2. **Mobimo AG**, société anonyme sise à Küssnacht (IDE: CHE-103.612.281), Seestrasse 59, 8700 Küssnacht, agissant ici par l'intermédiaire de [...]

- *superficiare / sujet du droit d'emption* -

ainsi que

3. la **Commune municipale de Nidau**, Schulgasse 2, case postale 240, 2560 Nidau, agissant par l'intermédiaire du Conseil municipal, représenté ici par [...]

et

4. la **Commune municipale de Bienne**, rue Neuve 28, 2502 Bienne, agissant par l'intermédiaire du Conseil municipal, représenté ici par [...]

- *titulaires du droit d'emption* -

déclarent:

1. BASES DU CONTRAT

Rapport liminaire

En tant que seuls membres du Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne (ci-après «le syndicat»), les communes municipales de Nidau et de Bienne ont, par acte authentique du 30 avril 2020 (minute n° xxxx du notaire Franz Müller, Berne), conclu une convention concernant le projet AGGLOlac à Nidau (ci-après la «Convention»). En vertu du ch. 4.6 de la Convention susmentionnée et selon la disposition relative au but correspondant du Règlement d'organisation du syndicat, le syndicat est tenu de constituer des droits de superficie en faveur de Mobimo AG sur la totalité de la surface des immeubles Nidau / [NUMÉROS DES IMMEUBLES] (appelés immeubles C et D dans la Convention).

La division suivante est prévue dans la Convention:

- Sur l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble C dans la Convention):
 - un immeuble en droit de superficie d'une surface de 7929 m² (appelé immeuble en droit de superficie CBR1 dans la Convention);
 - un immeuble en droit de superficie d'une surface de 7392 m² (appelé immeuble en droit de superficie CBR2 dans la Convention);
 - un immeuble en droit de superficie d'une surface de 9375 m² (appelé immeuble en droit de superficie CBR3 dans la Convention).
- Sur l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble D dans la Convention):
 - un immeuble en droit de superficie d'une surface de 4215 m² (appelé immeuble en droit de superficie DBR1 dans la Convention);
 - un immeuble en droit de superficie d'une surface de 6249 m² (appelé immeuble en droit de superficie DBR2 dans la Convention);

Le présent contrat de droit de superficie remplit et rend exécutoire l'obligation du syndicat de communes de constituer le droit de superficie Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (correspondant à l'immeuble en droit de superficie [CBR1 OU CBR2, CBR 3, DBR1, DBR2 concernant l'immeuble C OU D] dans la Convention).

Renvoi aux dispositions légales

Sauf convention contraire dans le présent contrat, les dispositions légales relatives au droit de superficie (art. 779 ss CC) s'appliquent.

Obligation de transfert

En cas de transfert de tout ou partie d'un immeuble ou d'un droit de superficie, les droits et obligations découlant du présent contrat, pour autant qu'ils ne soient pas déjà transférés de par la loi (art. 779b CC), doivent être transférés à l'ayant cause avec obligation de retransmission et sous peine d'une demande de dommages-intérêts en cas d'omission.

Droits de superficie au second degré

En cas d'octroi de droits de superficie au second degré, la superficiaire est tenue d'utiliser impérativement le modèle de contrat de droit de superficie du 30 avril 2020 (annexe n° 6 à la Convention) comme base contractuelle.

2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le syndicat est propriétaire exclusif de l'immeuble décrit ci-après:

Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE]

(appelé immeuble [C OU D] dans la Convention)

[Surface totale de l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (IMMEUBLE C): 24'696 m² OU surface totale de l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (IMMEUBLE D): 10'464 m²]

[LA DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SUIV]

3. CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE

3.1. Octroi du droit de superficie

Le superficiant, en tant que propriétaire exclusif de l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention), octroie à la superficiaire un **droit de superficie distinct et permanent** selon art. 675 et 776 ss CC sur son immeuble **Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE]**.

3.2. Étendue et contenu du droit de superficie

3.2.1. Étendue

Le droit de superficie couvre une surface de [NOMBRE] m² de l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention) conformément aux documents cadastraux du géomètre-conservateur [PRÉNOM NOM, LIEU, du DATE (documents n° ANNÉE/NUMÉRO)].

L'exactitude des documents cadastraux est reconnue par les parties. Les documents

cadastraux sont signés avec le notaire en même temps que le présent contrat et font partie intégrante du présent acte authentique. Un exemplaire original du plan de mutation est conservé en tant qu'annexe n° 1 au présent acte et une copie du document cadastral en tant qu'annexe n° 2.

3.2.2. Utilisation de la surface en droit de superficie; projet de construction

La superficière a le droit et l'obligation de bâtir la surface en droit de superficie dans le cadre des dispositions légales et contractuelles, des prescriptions de construction de droit public communales et cantonales, ainsi que des permis de construire délivrés.

La superficière a le droit et l'obligation de conserver, d'entretenir et, si nécessaire, de remplacer par de nouvelles constructions les bâtiments devant être construits sur la surface en droit de superficie ainsi que les surfaces non bâties de l'immeuble en droit de superficie avec leurs installations accessoires, telles les clôtures, etc. pendant toute la durée du droit de superficie en procédant à ces travaux dans les règles de l'art et conformément à leurs fins.

Les constructions sont immatriculées au registre foncier en tant que propriété exclusive de la superficière.

L'utilisation de l'immeuble en droit de superficie doit respecter les dispositions de la législation sur la protection de l'environnement.

Le propriétaire foncier a le droit de pénétrer dans les ouvrages à des fins de contrôle dans la mesure où certains signes porteraient à croire que la superficière ne respecterait pas ces obligations.

3.2.3. Obligations d'entretien

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficière a l'obligation d'assurer un bon entretien des ouvrages se trouvant en sa propriété exclusive, ainsi que du terrain non construit grevé du droit de superficie, à savoir notamment d'éviter la contamination des sols. Le propriétaire foncier a le droit de pénétrer dans les ouvrages à des fins de contrôle dans la mesure où certains signes porteraient à croire que la superficière ne remplirait pas ou pas suffisamment ses obligations d'entretien.

3.3. Transfert, droit d'emption et droit de préemption

3.3.1. Transférabilité et transmissibilité par succession

Le droit de superficie est cessible et transmissible par succession.

3.3.2. [CONCERNE UNIQUEMENT LES IMMEUBLES EN DROIT DE SUPERFICIE DBR1 ET DBR2:] Construction de logements d'utilité publique

a) Restriction de transfert

La superficiaire s'engage à transférer ou à céder (par exemple sous la forme d'un droit de superficie au second degré) exclusivement à un maître d'ouvrage d'utilité publique l'immeuble en droit de superficie Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble en droit de superficie [DBR1 OU DBR2] dans la Convention). Le maître d'ouvrage d'utilité publique doit être tenu de respecter impérativement la «Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse» qui sera en vigueur au moment de l'adjudication (état: [DATE]). Une copie de cette charte sera signée par les parties et conservée en tant qu'annexe n° 3 avec le présent acte authentique. Le maître d'ouvrage d'utilité publique doit être tenu de bâtir des logements d'utilité publique sur l'immeuble en droit de superficie et de les mettre en location durablement (resp. pendant toute la durée du droit de superficie) selon le modèle de loyer basé sur les coûts effectifs.

La superficiaire accorde au propriétaire foncier un droit de consultation lors de l'évaluation et de la sélection du maître d'ouvrage d'utilité publique en admettant au sein du jury un représentant du propriétaire foncier. Il convient de rechercher un consensus au sein du jury en ce qui concerne l'attribution définitive du mandat.

b) Obligation d'informer

En cas de transfert ou de constitution de droits de superficie au second degré, la superficiaire s'engage à donner des informations au propriétaire foncier sur le nouveau superficiaire ou sur le superficiaire au second degré, afin que le propriétaire foncier soit en mesure de contrôler que le superficiaire/le superficiaire au second degré respecte en tout temps l'obligation relevant du ch. 3.3.2., let. a) ci-avant pendant la durée du droit de superficie.

c) Constitution de droits d'emption

Afin de garantir la restriction de transfert, la superficiaire octroie aux communes municipales de Nidau et de Bienne en premier rang conjointement et, en rang postérieur à chacune d'entre elles prise séparément, un droit d'emption sur l'immeuble en droit de superficie Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] pour la durée maximale actuellement en vigueur de [NOMBRE] ans à compter de la signature du présent contrat.

d) Exercice du droit d'emption, limitation du prix d'achat

Le droit d'emption peut être exercé dans les cas suivants:

- si la superficiaire transfère ou octroie le droit de superficie à un tiers qui ne remplit pas ou ne remplit plus les conditions énoncées au ch. 3.3.2., let. a) ci-avant;
- si la superficiaire utilise les immeubles en droit de superficie à d'autres fins que le but poursuivi.

Une fois que le droit d'emption aura été exercé par écrit par les titulaires de ce droit, les parties s'engagent à créer les conditions en matière de droits réels nécessaires à l'exécution des droits d'emption et à exécuter l'achat.

Le prix d'achat doit être fixé en fonction des coûts de revient effectifs de la superficiaire (limitation au total des coûts effectivement occasionnés sur le terrain à bâtir correspondant, sans rémunération des intérêts ni indexation, plus frais de mutation). Le syndicat est en outre tenu de rembourser à la superficiaire la part proportionnelle du versement unique de la rente du droit de superficie qui n'a pas été utilisée (linéairement), sans rémunération des intérêts. Le prix d'achat doit être payé étape par étape par les titulaires du droit d'emption au fur et à mesure de l'exécution de l'achat au registre foncier. Une fois l'inscription au registre foncier effectuée, le remboursement du versement unique proportionnel incombe au syndicat. L'objet de l'achat doit être transféré libre de toute hypothèque ou autres charges, et libre de toute obligation impérative impartie aux titulaires du droit d'emption.

Les profits et risques sur l'objet de l'achat prennent effet, pour les titulaires du droit d'emption, au moment de l'exécution au registre foncier.

e) Transférabilité limitée

Le présent droit d'emption peut être transféré de façon limitée. Les titulaires du droit d'emption ont le droit de transférer le droit de réméré à des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (remplissant les exigences de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse mentionnée au ch. 3.3.2., let. a) ci-avant).

f) Annotation

Ce droit d'emption limité doit faire l'objet d'une **annotation** au registre foncier pour une durée maximale de [NOMBRE] ans à compter de la signature du présent contrat jusqu'au [DATE] en faveur des communes municipales de Nidau et de Bienne, en premier rang conjointement et en rang postérieur pour chacune d'entre elles prise séparément.

g) Cas particulier du retour anticipé

Afin de garantir la restriction de transfert, les parties conviennent en outre expressément que les cas suivants constituent une violation grave au sens du ch. 3.4.3., let. b) et donnent droit au propriétaire foncier de provoquer le retour anticipé des immeubles en droit de superficie:

- si la superficiaire transfère ou cède le droit de superficie à un tiers qui ne remplit pas ou ne remplit plus les conditions énoncées au ch. 3.3.2., let. a) ci-avant;
- dans la mesure où la superficiaire utilise les immeubles en droit de superficie à d'autres fins que le but poursuivi;
- si, dans un délai de 20 ans après l'authentification du présent contrat, la superficiaire n'est pas parvenue à trouver un maître d'ouvrage d'utilité publique conformément au ch. 3.3.2., let. a) ci-avant.

S'agissant de l'indemnité au titre du retour des immeubles en droit de superficie à leur propriétaire foncier et du remboursement d'un montant proportionnel du versement unique, les dispositions du ch. 3.3.2., let. d) ci-avant s'appliquent, et non celles du ch. 3.4.3., let. c). Dans ce cas particulier de retour anticipé, l'indemnité de retour doit être fixée sur la base des coûts de revient effectifs de la superficiaire (limitation au total des coûts effectivement occasionnés sur le terrain à bâtir correspondant, sans rémunération des intérêts ni indexation, plus frais de mutation). La quote-part du versement unique de la rente du droit de superficie qui n'a pas été utilisée (linéairement), doit, en outre, être remboursée à la superficiaire, sans rémunération des intérêts.

3.3.3. Suppression des droits de préemption légaux

Les droits de préemption légaux du propriétaire foncier sur l'immeuble en droit de superficie et de la superficiaire sur le fonds grevé du droit de superficie sont supprimés. La suppression des droits de préemption légaux **doit être annotée** en conséquence au registre foncier sur l'immeuble en droit de superficie et sur le fonds grevé du droit de superficie.

3.4. Début et durée du droit de superficie, effets de l'expiration de la durée

3.4.1. Début et durée, transfert des profits et risques

Le droit de superficie prend naissance avec l'inscription au registre foncier et dure cent ans.

Les profits et risques attachés au droit de superficie sont transférés à la superficiaire avec l'inscription au registre foncier.

3.4.2. Prolongation

Quinze ans avant l'expiration de la durée du droit de superficie, les parties entrent en négociation à propos d'une éventuelle prolongation du droit de superficie. Si ces négociations n'aboutissent à aucune prolongation avant la date d'expiration, le droit de superficie expire cent ans après l'inscription de la constitution du droit de superficie au registre foncier (art. 779c CC) et les constructions font retour au propriétaire foncier et deviennent partie intégrante de ce fonds (cf. ch. 3.4.3. ci-après).

3.4.3. Retour des constructions

a) Retour ordinaire au propriétaire foncier

À l'expiration du droit de superficie, les constructions et installations réalisées sur l'immeuble en droit de superficie font retour au propriétaire foncier et deviennent partie intégrante de ce fonds.

Les sites pollués et charges sur les sols au sens des dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement, apparus pendant la durée du droit de superficie après achèvement du projet de construction, doivent être supprimés au moment du

retour ordinaire des constructions à leur propriétaire foncier. Le cas échéant, le démantèlement de bâtiments et l'assainissement des sols rendus nécessaires par le retour ordinaire doivent être réalisés à temps, à savoir avant l'expiration du droit de superficie, en accord avec le propriétaire foncier et aux frais de la superficière. La superficière est tenue de dédommager intégralement le propriétaire foncier pour tout dommage résultant directement de ces travaux et pour tout autre dommage consécutif.

En cas de retour ordinaire, le propriétaire foncier est redevable d'une indemnité de retour au sens du ch. 3.4.3., let. c).

b) Retour anticipé au propriétaire foncier

Si la superficière excède gravement son droit réel ou viole gravement les obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat ou de la Convention, y compris ses annexes, le propriétaire foncier peut, après avertissement écrit demeuré infructueux, provoquer le retour anticipé aux conditions énoncées aux art. 779f et 779g CC.

En cas de retour anticipé, une indemnité de retour ainsi que le remboursement d'un montant proportionnel du versement unique au sens du ch. 3.4.3., let. c) sont dus. Demeurent réservées les dispositions relatives au cas particulier d'un retour anticipé selon le ch. 3.3.2., let. g) ci-avant.

En cas de comportement fautif de la superficière, les éventuelles créances en dommages-intérêts du propriétaire foncier demeurent dans tous les cas réservées.

c) Indemnité de retour des constructions

Pour les constructions lui faisant retour (mais non pour les frais d'aménagements extérieurs, de viabilisation et d'équipements), le propriétaire foncier doit verser à la superficière une indemnité équitable au sens de l'art. 779d CC. Celle-ci est calculée sur la base de la valeur vénale des constructions, sans prendre en compte la valeur du terrain.

La valeur vénale est en principe égale au prix réalisable dans des conditions normales sur le marché libre et doit être calculée par le biais d'une expertise. Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur la désignation d'un expert, le tribunal arbitral selon ch. 7.4.2 est tenu de nommer un expert-arbitre. En signant le présent contrat, les parties s'engagent à se soumettre à la valeur vénale telle que calculée par l'expert ou l'expert-arbitre.

En cas de retour ordinaire des constructions, l'indemnité de retour s'élève à 90% de la valeur vénale (qu'il s'agisse d'immeubles d'habitation ou d'autres constructions).

En cas de retour anticipé des constructions, l'indemnité de retour est calculée comme en cas de retour ordinaire, mais la faute de la superficière au sens de l'art. 779g, al. 1, CC peut justifier sa réduction.

De surcroît, en cas de retour anticipé des constructions, une quote-part du versement unique de la rente du droit de superficie doit être remboursée à la superficière. Le

montant du remboursement du versement unique de la rente du droit de superficie doit être calculé par le biais d'une expertise. Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur la désignation d'un expert, le tribunal arbitral au sens du ch. 7.4.2. est tenu de nommer un expert-arbitre. En signant le présent contrat, les parties s'engagent à se soumettre au montant de remboursement du versement unique tel que calculé par l'expert ou l'expert-arbitre.

Demeurent réservées les dispositions relatives au cas particulier d'un retour anticipé selon le ch. 3.3.2., let. g) ci-avant.

d) Marche à suivre en cas de désaccord

En cas de désaccord, le ch. 7.4 ci-après est applicable au demeurant.

3.5. Inscription du droit de superficie au registre foncier

Le présent droit de superficie doit être inscrit au registre foncier en tant que servitude grevant l'immeuble Nidau / [NUMERO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention) en faveur de la superficiaire, et ce, pour une durée maximale de cent ans à compter de la date de l'inscription au registre foncier.

Le droit de superficie distinct et permanent doit être inscrit dans le registre foncier en tant qu'immeuble. Le bureau du registre foncier compétent doit à cet effet ouvrir le nouveau feuillet Nidau / [NUMERO DE L'IMMEUBLE].

4. RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

4.1. Principe

La superficiaire est tenue de verser au superficiant une rente du droit de superficie calculée sur la base de la valeur du terrain différenciée et d'un taux d'intérêt constant.

Les parties conviennent que la rente du droit de superficie est payable par la superficiaire sous forme de versement unique pour toute la durée du droit de superficie convenue de cent ans le jour du transfert des profits et risques à la superficiaire.

4.2. Versement-unique pour l'immeuble contractuel

Le versement unique pour le droit de superficie à constituer en faveur de la superficiaire sur l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention) d'une surface de plancher au-dessus du sol imputable (SPds) de [NOMBRE] m² et d'un prix de CHF [790.69 POUR C OU CHF 600.00 POUR D] par m² de SPds a été fixé d'un commun accord entre les parties à

CHF [MONTANT]

Total versement unique
(francs suisses [EN TOUTES LETTRES] 00/00).

CHF [MONTANT]

4.3. Modalités de paiement

La superficiaire doit s'acquitter de l'intégralité du versement unique pour la totalité de la durée du droit de superficie convenue de cent ans s'élevant à **CHF [MONTANT]** le jour du transfert des profits et risques (**jour de l'échéance**).

Par le paiement du versement unique relatif à l'immeuble contractuel, la superficiaire satisfait à son obligation de s'acquitter de la rente du droit de superficie pour toute la durée de ce dernier. Tout paiement ultérieur qui serait dû au renchérissement, à l'augmentation des frais d'intérêts ou à un changement de la valeur réelle du terrain est exclu.

Attendu que le paiement de la rente du droit de superficie est effectué sous forme de prestation unique, il n'est pas nécessaire de convenir de la constitution d'une cédule hypothécaire pour garantir la rente.

4.4. Effets de la demeure

En cas de retard de paiement, la superficiaire est redevable d'office d'un intérêt moratoire de 5% par année sans mise en demeure préalable de la part du propriétaire foncier. Tous les autres effets de la demeure restent expressément réservés.

5. AUTRES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

5.1. Garantie

La superficiaire a visité l'immeuble en droit de superficie et consulté le plan de zones.

Les parties excluent toutes autres formes de garanties juridiques ou matérielles, dans le cadre applicable par la loi. S'agissant des vices matériels, cela signifie que le propriétaire foncier ne répond ni des vices apparents, ni des vices cachés, même s'ils sont considérables ou imprévus. Le propriétaire foncier ne répond en particulier pas de la nature problématique ou défectueuse du sol (demeurent réservées les dispositions des ch. 5.2 ss ci-après). En outre, les parties excluent toute autre prétention en responsabilité civile et toute autre voie de droit de la superficiaire pour vices matériels et vices juridiques.

La présente clause exclusive de responsabilité est soumise aux restrictions légales. Les parties confirment que le notaire les a informées sur les effets juridiques de la clause exclusive et sur la responsabilité civile résiduelle du propriétaire foncier, en particulier pour les défauts dissimulés par dol, pour les engagements pris par le propriétaire foncier contenus dans le présent contrat ou remis par écrit à la superficiaire, ainsi que pour des détériorations significatives de l'immeuble contractuel jusqu'à la date de transfert des profits et risques.

5.2. Infrastructure

5.2.1 Obligation relative à l'infrastructure

a) Principe

Sous ch. 9 de la Convention, les communes municipales de Nidau et de Bienne, en tant que seuls membres du Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne, et Mobimo AG ont conclu des accords relatifs à l'infrastructure dans le périmètre d'AGGLOlac. Il a été convenu que les prix consignés sous ch.s 6.4 et 6.5 de la Convention pour les immeubles contractuels définis au ch. 4 de la Convention – et donc également pour l'immeuble Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention) – s'entendent pour un terrain à bâtir entièrement viabilisé.

b) Rapport de base et conventions passées entre les parties

En vertu du ch. 9.1.2 de la Convention, le syndicat est tenu de fournir, à titre de promesse de garantie indépendante, les prestations d'infrastructure selon le «Rapport de base – Projet d'infrastructure "Surfaces"» du 18 juillet 2019 qui détaille les prestations à fournir à titre d'avant-projet, dresse une liste des estimations de frais correspondants et délimite ces prestations également par rapport à d'autres prestations à fournir, le cas échéant, par Mobimo AG.

Une copie du «Rapport de base – Projet d'infrastructure "Surfaces"» est reconnue comme correcte par les parties et, conjointement avec le notaire, est signée en même temps que le présent contrat. Elle fait partie intégrante du présent acte authentique et est conservée en tant qu'annexe n° X avec la présente minute.

Le syndicat est tenu de fournir ses prestations d'infrastructure suffisamment tôt de telle sorte que les infrastructures de Mobimo AG soient disponibles pour la mise en œuvre de son programme de construction jusqu'à l'achèvement de l'étape de construction concernée (voir art. 7, al.1, LC).

La Commune municipale de Nidau s'engage, vis-à-vis de Mobimo AG, à ne prélever aucune contribution de propriétaire foncier pour les frais de travaux de construction routière publics occasionnés dans le périmètre d'aménagement d'AGGLOlac. Demeurent réservées, en revanche, les taxes de raccordement pour les prestations d'infrastructure publiques.

Les parties sont habilitées à conclure, pour les différentes étapes de construction, un contrat de construction des installations d'équipement au sens de l'art. 109, al. 1, LC.

c) Crédit-cadre pour les conduites communales publiques

En acceptant le projet AGGLOlac dans le cadre de la votation populaire du DATE, les ayants droit au vote de la Commune municipale de Nidau ont approuvé l'octroi d'un crédit-cadre pour la réalisation de conduites d'infrastructure financées par des émoluments (à savoir: conduites d'évacuation des eaux usées et d'approvisionnement en électricité).

d) Financement des dépenses

Conformément au ch. 9.1.4. de la Convention – sauf disposition contraire – les parties conviennent que la totalité des frais relatifs à la réalisation des infrastructures nécessaires sur l'ensemble des immeubles contractuels définis sous ch. 4 de la Convention ainsi que sur les immeubles voisins qui se trouvent dans le périmètre d'AGGLOlac devront être acquittés au préalable exclusivement et intégralement à partir du prix total relatif aux immeubles contractuels sans l'immeuble contractuel A2 (cf. ch. 6.4.2. de la Convention) – et, par conséquent également à partir du versement unique convenu dans le présent contrat. Cela vaut en particulier également pour la réalisation de routes ainsi que pour celle du port (cf. ch. 9.1.5. de la Convention).

Les frais de réalisation de dalles de fond ainsi que de pose de piliers de soutènement du terrain à bâtir, resp. pour la stabilisation ou l'amélioration de la qualité du terrain à bâtir, incombent, dans la mesure où ils sont exclusivement occasionnés par des constructions de l'acheteuse, à Mobimo AG en tant qu'acheteuse, et ne font en particulier pas l'objet de l'obligation du syndicat relative à l'infrastructure, dans la mesure où cela n'est pas réglementé différemment dans la convention sur l'archéologie avec décision quant à la contribution aux frais selon ch. 11.2. de la Convention.

5.2.2 Dispositions particulières concernant le Flösserweg

a) Emplacement géographique; transfert partiel à Mobimo AG

Une partie du Flösserweg traversera le fonds Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention). Ainsi, Mobimo AG achètera également une partie du Flösserweg – à titre transitoire (voir à ce propos les explications ci-après) – dans le cadre de l'acquisition des droits de superficie.

b) Obligation d'aménagement impartie à Mobimo AG

Le syndicat et Mobimo AG concluront un contrat au sens de l'art. 109 de la loi sur les constructions (LC) du Canton de Berne selon lequel Mobimo AG aménagera le Flösserweg conformément aux directives figurant dans le «Rapport de base – Projet d'infrastructure "Surfaces"» relatives aux infrastructures ainsi que sur la base du plan de quartier restant encore à édicter pour le territoire concerné. Dans ce contexte, le Flösserweg devra présenter une largeur minimale de 5m60 (y compris chaque fois 30 cm par côté pour l'accotement).

c) Transfert en retour à la Commune municipale de Nidau

Étant donné que le Flösserweg est une route de desserte de l'équipement de détail et, par conséquent, une installation d'équipement au sens de l'art. 109 LC, le Flösserweg devra faire l'objet d'un remaniement parcellaire par Mobimo AG et, après exécution de toutes les obligations y afférentes (notamment après paiement des frais de viabilisation), ce chemin deviendra de plein droit, à titre gracieux, la propriété de la Commune municipale de Nidau qui devra en assurer l'entretien (art. 109, al. 2, LC).

5.2.3 Nettoyage, maintenance, entretien et renouvellement des installations d'infrastructure

Les parties conviennent que les frais pour le nettoyage, la maintenance, l'entretien et le renouvellement des installations d'infrastructure devront être chaque fois supportés par le propriétaire de l'installation d'infrastructure concernée. Dans la mesure où il s'agit d'installations d'infrastructure qui se trouvent sur les immeubles appartenant au syndicat, les frais précités devront par conséquent être intégralement supportés par ce dernier.

5.3. Sites pollués et travaux de démolition

5.3.1 Principe

Les prix convenus sous ch. 6.4. et 6.5. de la Convention ont été calculés sur la base d'immeubles non pollués et exempts de substances toxiques pour l'environnement. Les parties contractantes de la Convention étaient conscientes du fait que les immeubles contractuels définis au ch. 4 de la Convention ne sont pas exempts de sites pollués et de substances toxiques pour l'environnement. Sous ch. 10 de la Convention, les parties ont convenu que la libération intégrale des immeubles contractuels définis au ch. 4 de la Convention – et par conséquent aussi le fonds Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention) – de sites pollués et/ou de sites pollués appartenant aux maîtres d'ouvrage et l'élimination de substances toxiques (y compris de substances inertes) dans les sols et dans les bâtiments (décontamination totale jusqu'aux travaux d'excavation sans aucune pollution; désignée dans la Convention comme assainissement des sites pollués, cf. ch. 10.3 de la Convention) sont des tâches qui incombent à Mobimo AG. Il en va de même pour la démolition des bâtiments et installations existants (cf. ch. 10.4 de la Convention).

Conformément au ch. 10.1. de la Convention, le syndicat est tenu de dédommager intégralement Mobimo AG pour les frais supplémentaires ainsi occasionnés selon ch. 10.3.4 de la Convention. Le financement a lieu sur la base des prix relatifs aux immeubles définis sous ch. 4 de la Convention, sans l'immeuble contractuel A2.

5.3.2 Cadastre des sites pollués du Canton de Berne

Conformément aux descriptions des immeubles figurant sous le ch. 2 ci-avant (consultables sous l'intitulé «cadastre RDPFF»), en ce qui concerne le fonds Nidau [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] (appelé immeuble [C OU D] dans la Convention [C Nidau / 139, 897 et 483 OU D Nidau / 40 et 397]), des enregistrements de sites pollués existent dans le cadastre des sites pollués du Canton de Berne (aires d'exploitation et sites de stockage).

Conformément à l'art. 32d^{bis}, al. 3, LPE, l'aliénation d'un immeuble sur lequel se trouve un site inscrit au cadastre des sites pollués requiert une autorisation de l'autorité compétente. Au regard de l'art. 32d^{bis}, al. 3, LPE, l'octroi d'un droit de superficie pourrait être assimilé à une aliénation. L'autorisation est accordée si le site n'est pas susceptible d'engendrer des atteintes nuisibles ou incommodes, si la couverture

des frais des mesures à prévoir est garantie, ou si l'aliénation sert un intérêt public prépondérant. Le notaire chargé de l'authentification se procurera, au nom des parties, les autorisations éventuelles encore nécessaires en vertu de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE).

5.3.3 Assainissement des sites pollués

a) Mise en œuvre

Au ch. 10 de la Convention, Mobimo AG s'est engagée à procéder à l'assainissement des sites pollués défini sous ch. 10.1 de la Convention. L'attribution de tous les travaux d'assainissement faisant partie de ce qui précède doit se faire à des prix concurrentiels et en tenant compte des exigences résultant du contrat-cadre «Archéologie».

b) Instance de contrôle

Le syndicat est habilité et tenu de faire appel à un bureau spécialisé, en tant qu'instance de contrôle en lien avec l'élimination des sites pollués, qui sera chargé d'effectuer les travaux d'exploration préparatoires, de surveiller que les travaux d'assainissement et d'élimination des sites pollués se déroulent dans les règles de l'art et avec professionnalisme, ainsi que d'établir des rapports correspondants. Toutes les parties sont tenues d'accorder à cette instance de contrôle un droit de consultation complet de tous les documents pertinents y afférents.

L'instance de contrôle travaillera sur mandat et pour le compte du syndicat. Ce dernier désignera cette instance de contrôle et fixera les modalités de la procédure de contrôle hors du cadre du présent contrat.

c) Décompte

Un décompte de frais ouvert sera établi sur l'ensemble des coûts concernant l'assainissement et l'élimination des sites pollués.

d) Dédommagement

En vertu du ch. 10.3.4. de la Convention, le syndicat est tenu, à titre de promesse de garantie indépendante, de dédommager intégralement Mobimo AG pour l'ensemble des frais supplémentaires occasionnés en lien avec l'assainissement et l'élimination des sites pollués dans la mesure où ces frais supplémentaires ne sont pas financés par le Canton dans le cadre des travaux archéologiques. Cette règle s'applique également à la remise en état du terrain initial une fois achevés les travaux d'assainissement des sites pollués dans la mesure où des travaux d'excavation et de remplissage sont réalisés par Mobimo AG à titre de frais qui auraient été occasionnés de toute façon en dehors des travaux d'assainissement des sites pollués.

Ce dédommagement comprend notamment l'ensemble des dépenses et frais supplémentaires faisant partie de ce qui précède, y compris les dépenses et frais supplémentaires pour l'enregistrement, l'examen, la planification, l'établissement du concept d'assainissement, l'appel d'offres, l'élimination (y compris le démantèlement, le tri des matériaux, le drainage des eaux, les déplacements de matériaux, les frais

supplémentaires dus à une réduction de la performance journalière, et les frais supplémentaires de mise en dépôt) ainsi que les frais de surveillance.

Mobimo AG est habilitée à facturer en continu au syndicat les frais supplémentaires correspondants après leur paiement, et le syndicat est tenu de les payer chaque fois à Mobimo AG dans un délai de 30 jours.

Sur le plan temporel, le droit au dédommagement subsiste jusqu'à 24 mois après l'exécution complète de l'assainissement des sites pollués, mais au maximum 20 ans après le transfert de l'immeuble contractuel correspondant.

5.3.4 Travaux de démolition

Conformément au ch. 10.4. de la Convention, Mobimo AG procède à la démolition des bâtiments et installations existant sur les immeubles définis au ch. 4 de la Convention. L'attribution des travaux de démolition devra se faire à des prix concurrentiels.

Selon le ch. 10.4 de la Convention, le syndicat est tenu, à titre de promesse de garantie indépendante, de dédommager intégralement Mobimo AG pour l'ensemble des frais occasionnés par les travaux de démolition. Mobimo AG est autorisée à facturer en continu les frais correspondants après leur paiement, et le syndicat est tenu de les payer chaque fois à Mobimo AG dans un délai de 30 jours.

Sur le plan temporel, le droit au dédommagement subsiste jusqu'à 24 mois après l'exécution complète des travaux de démolition, mais au maximum 20 ans après le transfert de l'immeuble contractuel correspondant.

5.3.5 Cession

Conformément au ch. 10.5, Mobimo AG est autorisée à transférer à un tiers l'obligation d'assainissement des sites pollués et/ou les travaux de démolition, ainsi qu'à céder à des tiers les créances vis-à-vis du syndicat résultant de l'assainissement des sites pollués et/ou des travaux de démolition.

5.4. Archéologie

5.4.1. Principe

Des mesures archéologiques sont nécessaires dans le cadre de la construction de l'immeuble en droit de superficie. Sous ch. 11 de la Convention, les communes municipales de Nidau et de Bienne, en tant que seuls membres du Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne, et Mobimo AG ont conclu des accords concernant l'archéologie dans le périmètre d'AGGLOlac. Il a été convenu au ch. 11.1 de la Convention que les mesures archéologiques nécessaires à la construction des immeubles contractuels définis sous ch. 4 de la Convention incombent au Canton. Elles sont partiellement prises en charge par les communes municipales, resp. par le syndicat.

5.4.2. Convention relative à l'archéologie (contrat-cadre)

Les communes municipales de Nidau et de Bienne ainsi que Mobimo AG ont conclu avec le Canton de Berne le 9 mai 2018, resp. le 13 juin 2018 un contrat-cadre concernant la «Mise en œuvre et le financement des travaux archéologiques dans le secteur AGGLOlac à Nidau» (dénommé «Convention relative à l'archéologie» ou «Contrat-cadre»). Une copie de ce contrat-cadre est reconnue comme correcte par les parties et, conjointement avec le notaire, signée en même temps que le présent contrat. Ce contrat-cadre fait partie intégrante du présent acte authentique et sera conservé en tant qu'annexe n° X avec la présente minute.

Le contrat-cadre fixe les modalités d'organisation, la mise en œuvre et la coordination des travaux dus à l'archéologie, le recours à la commission de coordination et la prise en charge des coûts des travaux et mesures dus à l'archéologie. Le ch. I./2, al. 2, du contrat-cadre dispose toutefois qu'il «(...) ne régleme[n]te pas les rapports de droit privé entre les communes et Mobimo AG (...)». Le contrat-cadre prévoit au ch. 6 (et dans les plans annexés à ce dernier) que des restrictions archéologiques sont applicables, dans des «secteurs présentant une très bonne préservation des couches», à une surface maximale de 7500 mètres carrés et, dans des «secteurs comportant d'autres vestiges d'habitation», à une surface de 17'500 mètres carrés. Le contrat-cadre dispose que les parties devront s'accorder sur la répartition de ces surfaces en dehors du contrat-cadre. Dans ce contexte, les parties ont convenu que, sur les «secteurs présentant une très bonne préservation des couches», une quote-part de 6400 mètres carrés, et sur les «secteurs comportant d'autres vestiges d'habitation», une quote-part de 14'800 mètres carrés sera dévolue aux surfaces à acquérir en propriété ou en droit de superficie par Mobimo AG dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Les parties sont conscientes du fait que le fonds sur lequel le présent droit de superficie est constitué, se trouve à raison de NOMBRE mètres carrés dans des «secteurs présentant une très bonne préservation des couches» OU dans des «secteurs comportant d'autres vestiges d'habitation».

Au moment de l'authentification du présent contrat, les parties partent du principe que le plafond de frais prévu sous ch.III./8. du contrat-cadre, ainsi que les conventions qui en font partie, pourront être respectés. Pour le cas où, contre toute attente, cette hypothèse ne se réaliserait pas, les conventions correspondantes relatives aux risques archéologiques résiduels selon le contrat-cadre s'appliquent.

5.4.3. Frais supplémentaires

Les communes municipales de Nidau et de Bienne partent du principe que l'obligation de supporter les frais dus à l'archéologie reprise par lesdites communes en lien avec les travaux de construction des immeubles contractuels définis au ch. 4 de la Convention ne dépassera pas le montant de CHF 12'500'000.00 (douze millions cinq cent mille francs suisses). Les obligations imparties à Mobimo AG en lien avec l'exécution et le financement de travaux archéologiques sont réglementées de manière définitive dans le contrat-cadre. Les coûts et risques supplémentaires éventuels vis-à-vis de Mobimo AG, au sens d'une promesse de garantie indépendante, devront être supportés dans leur intégralité par le syndicat, resp. par les communes municipales de Nidau et de Bienne.

5.4.4. Réduction de l'utilisation et frais supplémentaires de construction

Mobimo AG est tenue de supporter dans son intégralité le risque d'éventuelles mesures ou restrictions liées à l'archéologie décidées conformément à la convention relative à l'archéologie et touchant les immeubles contractuels définis au ch. 4 de la Convention qui entraîneraient une réduction de l'utilisation, resp. une majoration des frais de construction.

5.4.5. Fouilles

La superficière tolère les travaux nécessaires à effectuer en lien avec les fouilles. Le propriétaire foncier n'est redevable d'aucune indemnité pour les éventuels retards ou frais supplémentaires occasionnés par la viabilisation et la construction de l'immeuble en droit de superficie.

5.5. Développement durable

5.5.1. Mesures de remplacement et de compensation écologique

Les mesures de remplacement écologique requises en lien avec la construction qui devront être nécessairement prises en dehors du périmètre des immeubles contractuels définis au ch. 4 de la Convention incombent au syndicat; elles seront réalisées aux frais de ce dernier et devront être intégralement financées à partir du versement unique dû en vertu du ch. 4.2 ci-avant ou des prix pour les immeubles contractuels, sans l'immeuble contractuel A2 selon ch. 6.4. de la Convention (voir aussi à ce sujet le ch. 6.4.6. de la Convention).

En revanche, les mesures de compensation écologique nécessaires qui ne peuvent pas être classées dans les mesures de remplacement écologique, et qui doivent être fournies de manière séparée sur les immeubles définis dans la Convention (p. ex. toits végétalisés, surfaces de prairies riches en variétés végétales, etc.) seront mises en œuvre dans le cadre des travaux de construction aux frais de Mobimo AG.

5.5.2. Société à 2000 watts

Les communes municipales de Nidau et de Bienne s'engagent à soutenir autant que possible Mobimo AG en ce qui concerne la planification, la réalisation et la gestion de l'aire concernée effectuées dans le respect des critères de la «société à 2000 watts».

5.6. Restrictions de propriété, servitudes, charges foncières, annotations et mentions

La superficiaire confirme que le notaire l'a informée sur l'essentiel du contenu et de l'importance des servitudes, charges foncières, annotations et mentions inscrites au registre foncier pour l'immeuble grevé du droit de superficie. Elle confirme en outre que les textes des servitudes, charges foncières et annotations et mentions lui ont été remis.

La superficiaire est habilitée à exercer les servitudes et charges foncières existant éventuellement en faveur de l'immeuble grevé du droit de superficie. Les restrictions légales de la propriété selon art. 680 ss CC, ainsi que les servitudes et autres inscriptions figurant dans la description de l'immeuble – dans la mesure où elles concernent la surface en droit de superficie – sont transférées à la superficiaire pour qu'elle les exerce et les respecte.

La superficiaire prend acte du fait qu'elle n'est autorisée, sans le consentement du propriétaire foncier, à grever le droit de superficie d'aucune servitude ou à conclure aucun bail à loyer ou bail à ferme qui ne s'éteigne pas sans indemnité ou ne soit pas résilié sans indemnité au plus tard à la date d'expiration de la durée du droit de superficie. En outre, la superficiaire n'est autorisée à faire aucune concession relevant de la police des constructions sans l'accord du propriétaire foncier.

La superficiaire est tenue d'approuver et de signer la demande d'octroi de nouvelles servitudes et charges foncières pour des tâches publiques à effectuer sur l'immeuble en droit de superficie et de tolérer les éventuelles installations sans indemnité.

Pour autant que les servitudes décrites sous ch. 5 de la Convention ne soient pas déjà constituées, les parties s'engagent à signer les contrats d'exécution correspondants et à faire procéder à l'inscription définitive des servitudes correspondantes. Les parties sont, par ailleurs, tenues de se prêter mutuellement concours pour la constitution d'éventuelles servitudes supplémentaires devenues nécessaires concernant le projet AGGLOlac.

La création et l'exploitation d'entreprises occasionnant un bruit excessif, de mauvaises odeurs et des vibrations sur le site et dans les bâtiments et installations des immeubles en droit de superficie ne sont pas autorisées sans le consentement du propriétaire foncier. Les dispositions spéciales énoncées aux ch. 5.3 et 5.4 ci-avant s'appliquent aux sites pollués et aux contaminations du terrain à bâtir, ainsi qu'en matière d'archéologie.

5.7. Droits de gage

L'immeuble en droit de superficie est transféré à la superficiaire exempt de droits de gage.

La superficiaire s'engage à ne pas mettre en gage immobilier le droit de superficie à hauteur de plus de quatre-vingt pour cent de la valeur d'assurance des bâtiments. Un nantissement immobilier plus élevé ne peut être autorisé qu'avec le consentement écrit du service administratif compétent du propriétaire foncier.

L'indemnité de retour des constructions doit être utilisée en premier lieu pour rembourser les prêts garantis par des gages immobiliers. Les droits de gages immobiliers doivent être

transmis au propriétaire foncier à l'expiration du droit de superficie libres de tout droit de tiers.

5.8. Baux à loyer et à ferme

Le fonds grevé du droit de superficie est libre de rapports de bail à loyer et de bail à ferme, ainsi que d'autres rapports de jouissance.

5.9. Relations vis-à-vis de tiers

5.9.1. Prétentions de tiers

La superficière dégage le propriétaire foncier de toutes prétentions de tiers de quelque nature que ce soit en rapport avec la réalisation, l'utilisation et l'exploitation des constructions et installations qui lui appartiennent, en particulier également selon art. 679 et 684 CC. Elle doit en particulier, conformément aux dispositions du Code de procédure civile suisse relatives à l'intervention et à l'appel en cause, mener toutes les éventuelles actions portant sur de telles prétentions à ses propres risques et à ses propres frais et, dans la mesure où de telles prétentions à l'encontre du propriétaire foncier ont été entièrement ou partiellement approuvées, en assumer toutes les conséquences, afin que le propriétaire foncier ne soit aucunement affecté par de telles actions pendant la durée du contrat. La superficière doit porter à la connaissance du propriétaire foncier l'ensemble des actions, procédures administratives et autres procédures similaires intentées à son encontre ou par elle-même et qui concernent l'immeuble en droit de superficie, afin que le propriétaire foncier puisse, le cas échéant, intervenir à ses propres frais.

Le propriétaire foncier dégage la superficière de toutes prétentions de tiers de quelque nature que ce soit, en particulier également selon art. 679 et 684 CC, dans la mesure où celles-ci ne sont pas en rapport avec la réalisation, l'utilisation et l'exploitation des constructions et installations appartenant à la superficière. Il doit en particulier, en faveur de la superficière, conformément aux dispositions du Code de procédure civile suisse notamment relatives à l'intervention et à l'appel en cause, mener toutes les éventuelles actions portant sur de telles prétentions à ses propres risques et à ses propres frais et, dans la mesure où de telles prétentions à l'encontre de la superficière ont été entièrement ou partiellement approuvées, en assumer toutes les conséquences afin que la superficière ne soit aucunement affectée par de telles actions pendant la durée du contrat. Le propriétaire foncier doit porter à la connaissance de la superficière l'ensemble des actions, procédures administratives et autres procédures similaires intentées à son égard ou par lui-même et qui concernent le fonds grevé du droit de superficie afin que la superficière puisse, le cas échéant, intervenir à ses propres frais.

En cas d'expropriation formelle ou matérielle, le propriétaire foncier n'est tenu qu'au remboursement proportionnel de la rente du droit de superficie versée sous forme de prestation unique qui n'a pas été utilisée (linéairement) pour la dissolution anticipée du contrat de droit de superficie, dans la mesure où le remboursement n'est pas compris d'office dans l'indemnisation de l'expropriant. Les prétentions dépassant ce

cadre doivent être exercées de manière autonome par la superficiariaire à l'égard de l'expropriant, pour autant qu'elle ait la légitimation pour le faire. Si elle n'est pas légitimée à cet effet, le propriétaire foncier doit faire valoir les droits après y avoir été invité par la superficiariaire.

Si la jouissance existante des surfaces en droit de superficie se trouve réduite par une expropriation partielle, le propriétaire foncier n'est tenu qu'au remboursement proportionnel de la rente du droit de superficie versée sous forme de prestation unique, en fonction de la perte de jouissance, dans la mesure où le remboursement n'est pas compris d'office dans l'indemnisation de l'expropriant. Le montant du remboursement du versement unique de la rente du droit de superficie doit être dans ce cas calculé par le biais d'une expertise. Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur la désignation d'un expert, le tribunal arbitral doit nommer un expert-arbitre conformément au ch. 7.4.2. En signant le présent contrat, les parties s'engagent à se soumettre au montant de remboursement du versement unique calculé par l'expert ou l'expert-arbitre.

5.9.2. Conduites

Si, dans le cadre de la construction de l'immeuble, un déplacement de conduites industrielles existantes (électricité, eau, gaz, communication, etc.) est rendu nécessaire, la superficiariaire prend en charge les frais de déplacement et fait effectuer celui-ci selon les directives du fournisseur concerné et les prescriptions légales en vigueur.

5.10. Impôts et redevances pendant la durée du droit de superficie

Les impôts et redevances concernant l'immeuble en droit de superficie et toutes les constructions et installations qu'il comporte sont à la charge de la superficiariaire. N'incombe au propriétaire foncier que la taxe immobilière relative à l'immeuble grevé du droit de superficie. Sont, par ailleurs, à la charge de la superficiariaire, sauf convention contraire, toutes les autres obligations de droit public et privé afférentes au fonds grevé par le droit de superficie et aux bâtiments.

6. IMPÔTS

6.1. Droits de mutation

La superficiariaire prend acte qu'elle doit s'acquitter d'un droit de mutation de 1,8% sur le versement unique.

6.2. Impôts sur le bénéfice (Confédération et canton)

Le syndicat est exonéré de l'impôt sur le bénéfice en vertu de l'art. 56, al. 1, let. c, LIFD, resp. de l'art. 83, al. 1, let. c, de la Loi sur les impôts (LI) du Canton de Berne.

6.3. Taxe sur la valeur ajoutée

Selon l'art. 21 LTVA, le transfert et la constitution de droits réels sur des immeubles sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) dans la mesure où l'assujetti n'a pas opté pour son imposition en vertu de l'art. 22 LTVA. Le syndicat n'a, de son côté, pas choisi cette option.

7. DISPOSITIONS FINALES

7.1. Approbation

La présente transaction foncière a déjà été approuvée dans le cadre de l'approbation du projet AGGLOlac par les votations favorables des ayants droit au vote des communes municipales de Nidau et de Bienne en tant que seuls membres du syndicat.

7.2. Lex Koller

Le notaire constate que la superficière ne présente aucune participation de contrôle de personnes à l'étranger au sens des prescriptions sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE et OAIE).

7.3. Annotations

Les dispositions contractuelles suivantes doivent faire l'objet d'une **annotation** au registre foncier, à côté du contrat de droit de superficie dans son ensemble, sur le fonds grevé Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE] et sur l'immeuble en droit de superficie Nidau / [NUMÉRO DE L'IMMEUBLE], et ce, avec les libellés suivants:

- «Conventions relatives à l'utilisation de la surface en droit de superficie; projet de construction» (ch. 3.2.2. ci-avant)
- «Construction de logements d'utilité publique; restriction de transfert, obligation d'informer et droit d'emption limité» (ch. 3.3.2. ci-avant);
- «Suppression des droits de préemption légaux» (ch. 3.3.3. ci-avant);
- «Conventions relatives à l'indemnité de retour» (ch. 3.4.3., let. c) ci-avant);
- «Conventions relatives à l'infrastructure» (ch. 5.2. ci-avant);
- «Conventions relatives aux sites pollués et aux travaux de démolition» (ch. 5.3. ci-avant);
- «Conventions relatives à l'archéologie» (ch. 5.4. ci-avant);
- «Conventions relatives au développement durable» (ch. 5.5. ci-avant);
- «Clause compromissoire» (ch. 7.4.2. ci-après).

7.4. Règlement des litiges

7.4.1. Principe

Le propriétaire foncier et la superficiaire s'engagent à collaborer de bonne foi, afin de résoudre les litiges d'un commun accord en préservant les intérêts des parties prenantes.

7.4.2. Tribunal arbitral

Si des litiges devaient néanmoins survenir entre les parties à propos de la formation, de la validité, de l'application, de la fin, de l'interprétation du présent contrat ou d'autres points en rapport avec ce dernier, un tribunal arbitral tranchera.

Le Tribunal arbitral est composé d'une commission de trois membres, étant précisé que la ou le surarbitre doit être juriste, et que les deux juges arbitres doivent être tous deux dûment qualifiés. Si une partie veut en appeler au Tribunal arbitral, elle est tenue de le communiquer par lettre recommandée à l'autre partie en désignant simultanément un/une juge arbitre. L'autre partie est également tenue de désigner un/une juge arbitre dans les 30 jours. Les deux juges arbitres nomment ensuite un/une surarbitre. Si les juges arbitres ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation du/de la surarbitre, le président de la Cour suprême du Canton de Berne procédera immédiatement à l'élection du/de la surarbitre.

Le for du tribunal arbitral est Bienne.

Si une partie déplace son siège à l'étranger, ou si un éventuel successeur de droit a son siège à l'étranger, la clause compromissoire demeure applicable de manière inchangée.

La clause compromissoire ainsi que le rapport contractuel principal sont exclusivement soumis au droit suisse. L'application des dispositions du Chapitre 12 de la Loi fédérale sur le droit international privé (LDIP) est exclue. Le tribunal arbitral détermine lui-même la procédure au sens de l'art. 373, al. 2, CPC, hormis le fait qu'il faut au minimum qu'un échange d'écritures ait eu lieu entre les parties et que la délibération ait lieu à huis clos

Pour le règlement arbitral de litiges, le Tribunal arbitral décide des modalités de la prise en charge des frais.

7.5. Annexes au contrat (récapitulation)

Annexe n° 1: Plan de mutation du [DATE]

Annexe n° 2: Dossier de mutation du [DATE]

Annexe n° 3: Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse (état: [DATE])

7.6. Consentement à l'inscription

Les parties consentent à faire procéder à toutes les inscriptions au registre foncier découlant du présent contrat.

7.7. Frais

L'intégralité des frais du présent contrat (droits de mutation, émoluments du géomètre, taxes du registre foncier et frais de notaire) sont à la charge de la superficiaire.

7.8. Expéditions

Le présent acte est expédié en trois exemplaires sur papier à destination du Bureau du registre foncier du Seeland.

* * * * *

Le notaire fait lecture du présent acte aux parties en mesure d'exercer leurs droits civils et le signe avec elles. Le notaire a contrôlé l'identité des parties au présent acte sur la base des documents officiels qui lui ont été présentés.

Certifié en la forme authentique sans interruption et en présence de toutes les personnes impliquées en l'étude du notaire à Berne le [DATE EN TOUTES LETTRES].

De dato [DATE]

Le propriétaire foncier / superficiel:
«Syndicat de la rive du lac
Nidau-Biel/Bienne»

.....
PRÉNOM NOM

.....
PRÉNOM NOM

La superficiaire / sujet du droit d'emption:
Mobimo AG

.....
PRÉNOM NOM

.....
PRÉNOM NOM

Les titulaires du droit d'emption:
Commune municipale de Nidau

.....
PRÉNOM NOM

.....
PRÉNOM NOM

Commune municipale de Bienne

.....
PRÉNOM NOM

.....
PRÉNOM NOM

Le notaire:

.....
PRÉNOM NOM