

Contrat de droit de superficie entre la Commune municipale de Bienne et la coopérative XXXX

Sommaire

1.	Introduction.....	3
2.	Description de l'immeuble	4
3.	Octroi d'un droit de superficie.....	4
4.	Teneur du droit de superficie.....	5
4.1	Droit de superficie	5
4.2	Cessibilité du droit de superficie	5
4.3	Durée du droit de superficie.....	5
4.4	Nouveau contrat – prolongation du droit de superficie	6
4.5	Résiliation anticipée	6
4.6.	Droits de préemption (art. 682, al. 2, CC).....	6
5.	Retour des constructions	7
5.1	Retour ordinaire	7
5.2	Retour anticipé	7
5.3	Indemnité de retour.....	7
6.	Rente de droit de superficie.....	8
6.1	Principes	8
6.2	Calcul de la rente du 1.1.2021 au 31.12.2035.....	8
6.3	Calcul de la rente du 1.1.2036 au 31.12.2050.....	9
6.4	Conditions particulières.....	9
6.5	Échéance de la rente de droit de superficie	10
6.6	Sûretés de la part de la superficiaire	10
7.	Autres obligations de la superficiaire	11
7.1.	Obligations d'entretien et d'amortissement	11

7.2	Démolition et destruction due à un cas de force majeure	11
7.3	Charge maximale.....	11
7.4	Défense des intérêts envers des tiers	11
7.5	Procédure d'assurance-qualité	11
7.6	Mise à disposition de logements d'utilité publique.....	12
7.7.	Occupation des logements et interdiction des résidences secondaires	12
8.	Autres dispositions contractuelles	12
8.1	Remise et garanties	12
8.2	Sol de fondation	12
8.3	Conduites.....	12
8.4	Atteintes portées au sol	13
8.5	Redevances	13
8.6	Frais d'équipements techniques, cession de terrain pour des tâches en la matière	13
9.	Dispositions finales.....	14
9.1	Approbation par l'organe compétent respectif des parties contractantes	14
9.2	Clause de médiation et clause compromissoire	14
9.3	Clause salvatrice.....	14
9.4	Acquisition de la parcelle par des personnes domiciliées à l'étranger	14
9.5	Annotations	14
9.6	Consentement d'inscription et de suppression	15
9.7	Coûts du contrat.....	15
9.8	Exemplaires	15

xy
Notaire du canton de Berne avec bureau à Bienne
inscrit/inscrite au registre des notaires du canton de Berne
dresse sous la forme authentique:

La **Commune municipale de Bienne**, agissant par le Conseil municipal,
représentée par Monsieur Beat Bommer, originaire de Tobel-Tägerschen,
domicilié à Kriegstetten, responsable du Département des immeubles de la Ville
de Bienne, selon la procuration du 02.09.2015,

la propriétaire foncière,

et

la **coopérative XXXX**

la superficiaire,

déclarent:

1. Introduction

- (1) La Commune municipale de Bienne est propriétaire du bien-fonds d'une superficie de **x** m² inscrit au registre foncier de Bienne (RFB) sous le n° **xxxx**.
- (2) La Commune municipale de Bienne et la **coopérative XXXX** ont conclu un contrat de droit de superficie qui expire le 31.12.**2020**.
- (3) La **coopérative XXXX** se consacre à la construction de logements d'utilité publique (mise à disposition de logements à prix modéré) et a construit un lotissement avec **unités** sur la parcelle octroyée en droit de superficie RFB n° **xxxx**. Elle continuera à mettre à disposition de ses membres le lotissement réalisé sur la parcelle octroyée en droit de superficie au sens du Règlement du 29 juin 2016 sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique de la Ville de Bienne (RLog; RDCo 854.1), des dispositions d'exécution du RLog et de la Charte 2018–2021 de collaboration entre la Ville de Bienne et les coopératives biennoises de construction de logements d'utilité publique.
- (4) En vertu des art. 8 et 12 RLog, le présent contrat de droit de superficie fait la distinction entre deux phases: la première allant jusqu'à fin **2035** et la seconde s'étendant de **2036** à fin décembre **2050**.
- (5) Dans ce but et dans le cadre du RLog, la Commune municipale de Bienne prolonge le droit de superficie distinct et permanent octroyé à la superficiaire conformément aux dispositions

du présent contrat et des art. 675 et 779ss CC sur l'immeuble lui appartenant inscrit au registre foncier de Bienne sous le n° xxxx.

- (6) La superficiaire s'engage à adapter ses statuts aux exigences de l'art. 3, al. 1, RLog dans les 24 mois qui suivent la conclusion du présent contrat et de les remettre à la propriétaire foncière.
- (7) Les parties s'entendent sur le fait qu'il convient, au sens de l'art. 2, al. 2, RLog, de planifier une rénovation de grande qualité ou le remplacement du lotissement existant et, par la suite, d'assurer la mise en œuvre.

C'est pourquoi la superficiaire s'engage à élaborer une planification pour le prochain grand cycle de rénovations, y compris une éventuelle densification, ou en vue du remplacement de son lotissement, en accord avec le projet-modèle urbanistique et à la présenter à la propriétaire foncière d'ici au 31 décembre 2023 au plus tard. Par la suite, les parties ajusteront et rectifieront ensemble la planification et concluront d'ici au 31 décembre 2025 une convention d'objectifs (art. 12, al. 1, let. c, RLog) portant sur sa mise en œuvre.

- (8) Chaque année, et dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, la superficiaire transmet spontanément à la propriétaire foncière ses comptes annuels, toute éventuelle modification de ses statuts et, en cas de coopérative de membres, le nombre de logements non utilisés par ses membres.

2. Description de l'immeuble

- (9) (extrait complet tiré de GRUDIS)

3. Octroi d'un droit de superficie

- (10) Dans le but de prolonger le droit de superficie existant, la propriétaire foncière octroie à la superficiaire un droit de superficie distinct et permanent sur l'immeuble RFB n° xxxx conformément aux dispositions du présent contrat et des art. 675 et 779ss CC.
- (11) La superficiaire confirme avoir pris connaissance des charges réelles mentionnées dans la description de l'immeuble.
- (12) Elle prend connaissance qu'elle ne peut pas grever le droit de superficie de servitudes sans l'autorisation de la propriétaire foncière. Elle ne peut pas consentir à des concessions en matière de police des constructions à la charge dudit droit de superficie, comme d'accepter de ne pas respecter les distances des constructions.

4. Teneur du droit de superficie

4.1 Droit de superficie

- (13) La superficière est habilitée et tenue de réaliser, de conserver et de renouveler des bâtiments d'habitation sur l'immeuble octroyé en droit de superficie dans le cadre des dispositions légales et contractuelles.
- (14) Elle ne peut prendre des mesures risquant de modifier le caractère ou le volume des bâtiments originaux qu'avec l'assentiment de la propriétaire foncière. Cet assentiment ne peut être refusé que si le projet de construction contrevient aux dispositions du présent contrat de droit de superficie. Il est donné par la Direction des finances municipale, en qualité d'organe administratif compétent, indépendamment de la procédure d'octroi d'autorisations de la police des constructions.
- (15) Le droit de superficie est inscrit au registre foncier en tant que propriété exclusive de la superficière, dont elle peut disposer librement dans le cadre des dispositions légales et des conventions contractuelles.

4.2 Cessibilité du droit de superficie

- (16) Le droit de superficie est cessible à des personnes morales qui se soumettent aux dispositions du RLog et dont les statuts répondent aux dispositions de l'art. 3, al. 1, RLog. Lors de la cession, tous les droits et devoirs découlant du présent contrat sont transférés à l'acquéreur ou l'acquéreuse, qui doit les assumer.
- (17) Sous peine de demandes de dommages-intérêts, la superficière est tenue de transférer l'ensemble des dispositions contractuelles à l'ayant cause avec l'obligation de les reporter encore sur d'autres ayants cause.
- (18) La cession du droit de superficie nécessite l'approbation de la propriétaire foncière. Pour autant que les conditions mentionnées au ch. 16 soient remplies, cette approbation ne peut être refusée qu'en cas de manque de solvabilité de l'acquéreur/acquéreuse, de l'absence de reprise des dispositions contractuelles ou pour d'autres justes motifs.
- (19) L'octroi de droits de superficie au second degré et la constitution de propriétés par étages nécessitent l'assentiment de la propriétaire foncière et seront notamment subordonnés au fait que les dispositions du présent contrat puissent être appliquées.

4.3 Durée du droit de superficie

- (20) Les dispositions du présent contrat relatif au droit de superficie modifié prennent leur effet réel dès l'inscription au registre foncier, obligatoirement au 1^{er} janvier 2021, et valent jusqu'au 31 décembre 2050.

4.4 Nouveau contrat – prolongation du droit de superficie

(21) Sous réserve de l'approbation de l'organe communal compétent, la superficiaire a droit à la prolongation du droit de superficie, pour autant que la planification prévue au chap. 1, ch. 7, ait été achevée dans les temps. Les modalités du nouveau contrat de droit de superficie s'appuient sur les art. 7 et 8 RLog; les dispositions selon chap. 6.4, ch. 53 et 54 ci-après, demeurent réservées.

Le nouveau contrat de droit de superficie doit être conclu et inscrit au registre foncier avant le début de l'exécution des travaux fixés dans la convention d'objectifs (rénovation avec densification éventuelle ou nouveau lotissement). C'est pourquoi la superficiaire doit demander de conclure le nouveau contrat de droit de superficie deux ans avant le début prévu des travaux et déclarer de manière contraignante vouloir mettre en œuvre la convention d'objectifs.

(22) Si la superficiaire ne respecte pas dans les temps ses engagements d'élaborer une planification avec la conclusion d'une convention d'objectifs, elle n'a droit à la prolongation du droit de superficie pour dix ans (art. 12, al. 1, let. b, RLog) qu'à la condition suivante: elle s'engage à présenter la planification conformément au chap. 1, ch. 7, dans les trois ans suivant l'inscription de la prolongation de cette durée de validité et à signer la convention d'objectifs au cours de deux ans supplémentaires.

4.5 Résiliation anticipée

(23) Sur demande de la superficiaire, la propriétaire foncière est disposée à débiter dès le 31 décembre 2035 les négociations sur la résiliation anticipée et concertée du droit de superficie. Toutefois, il n'existe aucun droit pour la superficiaire à bénéficier de la résiliation anticipée du droit de superficie et de la radiation de son inscription au registre foncier.

4.6. Droits de préemption (art. 682, al. 2, CC)

(24) Le droit de préemption légal de la superficiaire est exclu si la propriétaire foncière restructure sa propriété, la cède à des personnes morales distinctes ou l'intègre dans des sociétés intercommunales.

(25) La propriétaire foncière doit exercer son droit de préemption au prix proposé par la partie tierce.

(26) En cas d'intention d'aliénation, la superficiaire est tenue de proposer au préalable à la propriétaire foncière d'acheter elle-même le droit de superficie. Cette dernière dispose d'un délai de trois mois pour accepter l'offre. En cas d'acceptation, l'assentiment de l'organe compétent de la Commune municipale de Bienne demeure réservé.

(27) Toutefois, si le droit de superficie est aliéné à une société liée à la superficiaire (société mère, sœur, filiale, ou née d'un processus selon LFus) qui est également soumise aux dispositions du RLog, le droit de préemption ne peut pas être exercé.

- (28) En cas d'exercice du droit de préemption, il convient d'accorder à la propriétaire foncière le temps supplémentaire nécessaire pour que l'organe compétent puisse approuver l'achat. Dans ce cas, la propriétaire foncière est tenue de soumettre l'affaire audit organe le plus rapidement possible.

5. Retour des constructions

5.1 Retour ordinaire

- (29) À l'expiration du droit de superficie, les constructions réalisées sur l'immeuble octroyé en droit de superficie font retour à la propriétaire foncière conformément aux dispositions légales (art. 779c et 779d CC).
- (30) S'il subsiste à l'expiration du droit de superficie des atteintes au sens de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement qui ont été portées au sol durant la période d'octroi du droit de superficie à la superficiaire (première inscription au registre foncier: 19.03.1959) et qui n'ont pas été ou ne peuvent pas être éliminées par la superficiaire, les parties prolongeront le droit de superficie jusqu'à ce que les atteintes portées au sol soient éliminées.

5.2 Retour anticipé

- (31) Si la superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, la propriétaire foncière peut provoquer le retour anticipé en vertu des art. 779f à 779h CC. Des demandes de dommages-intérêts demeurent réservées. Sont notamment considérés comme violation grave des obligations contractuelles les infractions claires et intentionnelles aux dispositions sur l'utilité publique au sens de l'art. 3 RLog ainsi que le non-respect des obligations d'entretien.
- (32) L'exercice du droit de retour anticipé par la propriétaire foncière n'est possible qu'après un avertissement formel. De plus, la superficiaire doit en être avisée par lettre recommandée au moins douze mois à l'avance, et son exercice n'est admis que si la superficiaire n'a pas mis fin à la situation non conforme au contrat dans ce délai.

5.3 Indemnité de retour

- (33) Pour les constructions présentes au moment du retour ordinaire, la propriétaire foncière doit verser à la superficiaire une indemnité équitable en vertu de l'art. 779d CC et des dispositions qui suivent.
- (34) L'indemnité est due le jour où le droit de superficie s'éteint.
- (35) Le calcul de l'indemnité s'appuie sur la valeur vénale des constructions sans tenir compte de la valeur du terrain. La valeur vénale est déterminée selon les principes généraux de la doctrine d'évaluation et correspond au prix qu'il est possible d'obtenir sur le marché immobilier dans des conditions normales.

- (36) Les parties entament les négociations deux ans avant l'expiration du droit de superficie et déterminent la valeur vénale d'un commun accord. Si elles ne parviennent pas à s'entendre en l'espace d'un an, la valeur vénale doit être fixée par un tribunal arbitral (chap. 9.2).
- (37) L'indemnité de retour correspond à 80% (quatre-vingts pour cent) de la valeur vénale.
- (38) En cas de retour anticipé des constructions, l'indemnité est réduite du montant du dommage que cela fait subir à la propriétaire foncière.
- (39) Les conventions sur la conséquence de l'expiration du droit de superficie dérogeant aux prescriptions légales doivent être annotées au registre foncier en vertu de l'art. 779b CC.

6. Rente de droit de superficie

6.1 Principes

- (40) La superficiaire verse une rente de droit de superficie annuelle à la propriétaire foncière pour l'indemniser de l'octroi du droit de superficie.
- (41) En vertu de l'art. 8 RLog, la rente de droit de superficie est calculée sur la base d'une valeur de terrain adaptée périodiquement au renchérissement et rémunérée avec une majoration sur la base du taux d'intérêt de référence moyen des cinq années précédentes. En tant que réglementation transitoire, une valeur de terrain réduite («valeur de capital») est utilisée durant la première phase jusqu'au 31.12.2035. Dès que la superficiaire a présenté dans les temps et mis en œuvre la planification prescrite, des conditions particulières s'appliquent.
- (42) L'obligation de paiement débute le 1^{er} janvier 2021.
- (43) En cas de retard de paiements, un intérêt moratoire de 5% par an est dû dès la date d'échéance, sans sommation particulière de la propriétaire foncière.

6.2 Calcul de la rente du 1.1.2021 au 31.12.2035

- (44) Le calcul de la rente de droit de superficie est basé sur la valeur de capital de 0000000 fr. 00, (*montant en toutes lettres*) pour la surface totale du droit de superficie de xxx m² (dernière valeur de capital productive d'intérêts selon ancien contrat + 75%).
- (45) La valeur de capital fixée demeure constante durant les dix premières années. À partir du 1^{er} janvier 2031, elle augmente de 5% de la valeur initiale de 000'0000 fr. 00 pour atteindre 000 fr. 00. L'adaptation a lieu d'office à la date convenue et ne nécessite pas d'annonce particulière de la part de la propriétaire foncière. Une valeur de terrain selon les dispositions de l'art. 8 RLog doit être rémunérée au maximum.
- (46) Le taux d'intérêt initial de x,xx% s'applique dès le 1^{er} janvier 2021 (début du contrat de droit de superficie). Par la suite, le taux d'intérêt est adapté à la moyenne glissante sur cinq ans (jour de référence: 31.12 des cinq dernières années) du taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement, majorée de 0,25% pour des bâtiments d'habitation. Le taux

d'intérêt initial de x,xx% vaut comme taux d'intérêt minimal et ne peut pas être inférieur. Le taux d'intérêt minimal s'élève à 2,5%. Le taux d'intérêt maximal s'élève à 5,5% par an. Dès que le taux minimal est atteint, cette valeur ne peut plus descendre en deçà durant toute la durée restante du droit de superficie.

6.3 Calcul de la rente du 1.1.2036 au 31.12.2050

- (47) À partir du 1^{er} janvier 2036, le calcul de la rente de droit de superficie se base sur la valeur du terrain en vertu de l'art. 8, al. 1, RLog et des dispositions d'exécution y afférentes. La valeur du terrain est calculée sur la base de la valeur vénale d'immeubles comparables en tenant compte des limites de coûts de revient admissibles définies par l'Office fédéral du logement (OFL), dont le respect est contraignant pour l'octroi de l'aide fédérale en faveur de logements d'utilité publique. De plus, l'on tiendra compte des possibilités réelles d'affectation du point de vue du droit de la construction, des avantages et inconvénients de chaque immeuble en fonction de sa situation et de la garantie d'un équilibre adéquat entre la valeur du terrain et le coût total de construction.
- (48) La valeur du terrain est ensuite adaptée à hauteur de 50% au changement de l'indice des prix à la consommation de l'Office fédéral de la statistique, sans toutefois pouvoir descendre en deçà de la valeur de terrain initiale. Cette adaptation a lieu tous les cinq ans, pour la première fois le 1^{er} janvier 2041. L'adaptation a lieu d'office à la date convenue et ne nécessite pas d'annonce particulière de la part de la propriétaire foncière.
- (49) L'indice de décembre 2035 (base 100 = décembre 2005) sert de base au calcul du montant de l'augmentation, et le nouvel indice est celui du même mois de l'année qui précède celle de l'adaptation, à savoir l'état au 31.12.2040 pour la première adaptation.
- (50) Le taux d'intérêt correspond à la moyenne glissante sur cinq ans (jour de référence: 31.12 des cinq dernières années) du taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement, majorée de 0,25% pour des bâtiments d'habitation. Le taux d'intérêt est déterminé chaque année au moment du paiement.
- (51) Le taux d'intérêt minimal s'élève à 2,5% et le taux maximal à 5,5%. Du 1^{er} janvier 2036 au 31 décembre 2050, le taux d'intérêt maximal s'élève à 4% par an.
- (52) L'intérêt initial selon chap. 6.3 est considéré comme intérêt minimal. Dès que le taux d'intérêt minimal de 2,5% mentionné au chap. 6.3 (ch. 51) est atteint, cette valeur ne pourra plus être inférieure.

6.4 Conditions particulières

- (53) Pour autant que la superficiaire achève sa planification dans les temps et commence à mettre en œuvre la convention d'objectifs déjà avant la fin des quinze premières années du droit de superficie, la disposition suivante doit être intégrée au nouveau contrat de droit de superficie: la rente de droit de superficie est calculée sur la valeur de capital de

000'000 fr. 00 sans adaptation et sur la base d'un taux d'intérêt fixe de x,xx% durant cinq ans à partir de l'inscription au registre foncier du nouveau contrat de droit de superficie. Ensuite, la rente selon chap. 6.2 et 6.3 s'applique jusqu'au 31 décembre 2050.

- (54) Si la superficiaria achève sa planification dans les temps, mais ne débute les travaux de construction qu'après le 1^{er} janvier 2036, la disposition suivante doit être intégrée au nouveau contrat de droit de superficie: la rente de droit de superficie est calculée sur la valeur de capital de 000'000 fr. 00 sans adaptation et sur la base d'un taux d'intérêt fixe de x,xx% durant deux ans à partir de l'inscription au registre foncier du nouveau contrat de droit de superficie. Ensuite, la rente selon chap. 6.2 et 6.3 s'applique jusqu'au 31 décembre 2050.
- (55) Si la superficiaria n'achève pas sa planification dans les temps et, dès lors, ne peut conclure la convention d'objectifs d'ici au 31 décembre 2025, elle doit payer une rente de droit de superficie majorée de 20% (chap. 6.2 et 6.3) dès le 1^{er} janvier 2026. Cela vaut aussi si elle n'a pas adapté ses statuts dans les temps selon le chap. 1, ch. 6. Dans ce cas, la rente majorée est due à partir du 1^{er} janvier 2023.

6.5 Échéance de la rente de droit de superficie

- (56) La rente de droit de superficie est due semestriellement au 30 juin et au 31 décembre pour l'année civile en cours.
- (57) Passé ce délai, la superficiaria est redevable, sans sommation, d'un intérêt moratoire de 5% par an dès la date d'échéance; toutes les conséquences de la demeure restent réservées.

6.6 Sûretés de la part de la superficiaria

- (58) Afin de garantir tous les engagements contractuels à l'égard de la propriétaire foncière et, en particulier, la rente de droit de superficie, la superficiaria constitue, à charge du droit de superficie et en faveur de la propriétaire foncière, une hypothèque d'un montant maximal de 00'000 fr. 00 (*montant en lettres*) en tant qu'hypothèque dite maximale dans la première case hypothécaire. Le 1^{er} janvier 2036, elle augmente cette hypothèque à trois fois le montant de la rente de droit de superficie qui sera déterminée à cette date.
- (59) La propriétaire foncière a le droit d'exiger l'augmentation de l'hypothèque existante ou la constitution d'une seconde hypothèque dans la case libre suivante, si son montant devait s'avérer inférieur au double de la rente annuelle.

7. Autres obligations de la superficiaire

7.1. Obligations d'entretien et d'amortissement

- (60) La superficiaire est tenue d'entretenir les bâtiments présents sur l'immeuble octroyé en droit de superficie et de les rénover périodiquement. Si elle manque gravement à ses devoirs, la propriétaire foncière peut, à choix, après une mise en demeure et la fixation d'un délai en conséquence, provoquer le retour anticipé des constructions ou faire réaliser des travaux d'entretien d'urgence à la charge de la superficiaire.
- (61) De plus, la superficiaire est tenue d'amortir les bâtiments existants jusqu'à leur retour, au plus à la valeur présumée de l'indemnité de retour. Les dettes hypothécaires doivent être amorties à 80 % de cette valeur.

7.2 Démolition et destruction due à un cas de force majeure

- (62) En cas de destruction, les bâtiments doivent être reconstruits par la superficiaire. L'indemnité d'assurance doit être utilisée exclusivement dans ce but. Les bâtiments ne peuvent être démolis qu'avec l'assentiment de la propriétaire foncière. Si les bâtiments ne sont pas reconstruits malgré une mise en demeure, la propriétaire foncière peut exiger le retour anticipé.

7.3 Charge maximale

- (63) La superficiaire s'engage à ne pas mettre l'immeuble octroyé en droit de superficie en tant que gage immobilier au-delà de 80% de la valeur d'investissement des bâtiments, les droits de gage collectifs étant admis.
- (64) Une charge plus élevée en gages immobiliers ne peut être admise qu'avec l'assentiment écrit de l'organe administratif compétent de la propriétaire foncière (à l'heure actuelle: la Direction des finances).

7.4 Défense des intérêts envers des tiers

- (65) La superficiaire doit libérer la propriétaire foncière de toute prétention de tiers envers l'immeuble. Elle doit l'informer immédiatement de telles prétentions et lui donner la possibilité de participer à toute procédure éventuelle selon les règles du droit procédural public ou privé.
- (66) Si l'immeuble octroyé en droit de superficie fait l'objet d'une procédure d'expropriation, il convient d'adapter à temps le contrat de droit de superficie à la nouvelle situation.

7.5 Procédure d'assurance-qualité

- (67) La propriétaire foncière peut exiger l'organisation d'un concours selon les règlements SIA 142/143 pour réaliser de nouvelles constructions ou des rénovations totales apportant

une augmentation importante de l'affectation. Dans ce cas, elle examine la participation aux coûts.

7.6 Mise à disposition de logements d'utilité publique

(68) La superficiaire est tenue de proposer des logements sur l'immeuble octroyé en droit de superficie selon le principe du «loyer fixé sur la base des coûts».

7.7. Occupation des logements et interdiction des résidences secondaires

(69) La superficiaire vise une utilisation mesurée des surfaces habitables et, de manière générale, une occupation minimale des logements lors de la première location et des relocations.

(70) Elle s'engage à ne pas louer les logements comme résidences secondaires. Est admise une utilisation en tant que logement secondaire par les personnes suivant une formation (étudiantes et étudiants).

(71) Si la superficiaire est une coopérative de membres, elle s'engage à ne pas louer plus de 10% de tous ses logements à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative. Des exceptions sont admises en vue de travaux de rénovation ou de transformation nécessitant que les logements soient vacants.

8. Autres dispositions contractuelles

8.1 Remise et garanties

(72) Sous réserve des exceptions ci-après, l'immeuble est mis à disposition de la superficiaire dans son état actuel de droit et de fait.

8.2 Sol de fondation

(73) Aucune garantie n'est accordée, en particulier, quant à la composition du sol de fondation.

8.3 Conduites

(74) Si des conduites apparaissent dans le sol de fondation, la superficiaire devra les déplacer à ses frais, pour autant que la propriétaire foncière soit tenue de le faire.

(75) S'il est nécessaire de déplacer des conduites industrielles (électricité, gaz, eau, etc.) en raison de l'activité de construction de la superficiaire, cette dernière assume l'ensemble des coûts liés à leur déplacement et effectue ces travaux selon les directives d'Energie Service Biel/Bienne, du Département des infrastructures de la Ville de Bienne et conformément aux prescriptions légales (ACM 16/169).

8.4 Atteintes portées au sol

- (76) L'immeuble ne figure pas au cadastre des sites pollués du Canton de Berne (anciennement «cadastre des sites contaminés et potentiellement contaminés») et n'est donc assujéti à aucune mesure de surveillance ordonnée par les autorités.
- (77) La surface octroyée en droit de superficie et les bâtiments voués à la démolition ont été remis à la superficière le jour du premier transfert des profits et risques, exempts de pollution des eaux, du sol et des bâtiments par des substances nocives importantes du point de vue du droit de la protection de l'environnement et résultant d'événements antérieurs au premier octroi du droit de superficie.
- (78) Si contre toute attente, des atteintes portées au sol devaient être constatées à l'occasion de constructions ultérieures, les parties seraient tenues d'élaborer un concept de mesures à prendre, dont les coûts sont à la charge de la propriétaire foncière. Les frais éventuels de mesures de sécurité et d'assainissement sont répartis selon les règles du droit de la protection de l'environnement.

8.5 Redevances

- (79) La superficière s'acquitte des impôts et des redevances pour l'immeuble octroyé en droit de superficie.
- (80) Les prescriptions légales idoines s'appliquent à la répartition entre la superficière et la propriétaire foncière des contributions que cette dernière doit verser pour les routes, les trottoirs, les canalisations et les équipements techniques.

8.6 Frais d'équipements techniques, cession de terrain pour des tâches en la matière

- (81) Tous les frais d'équipements techniques des bâtiments existants ou à construire sont à la charge de la superficière. Cette dernière est tenue de réaliser, d'entretenir et d'assainir lesdits équipements techniques.
- (82) La propriétaire foncière s'engage à tolérer la réalisation et l'utilisation des accès et des conduites industrielles nécessaires.
- (83) La superficière s'engage à accorder les servitudes requises sur l'immeuble octroyé en droit de superficie pour la réalisation de nouvelles conduites industrielles et d'autres infrastructures de la Ville de Bienne et à mettre à disposition le terrain pour les travaux de construction et d'entretien.
- (84) Les parties contractantes s'octroient mutuellement toutes les servitudes nécessaires pour équiper la parcelle octroyée en droit de superficie.
- (85) Dans le cas d'une correction de la route ou du trottoir, la superficière est tenue de tolérer la cession de la partie non construite de l'immeuble sans indemnisation. Elle a uniquement le droit à une réduction proportionnelle de la rente de droit de superficie et au

remboursement des frais découlant d'éventuels dégâts ou travaux d'adaptation.

9. Dispositions finales

9.1 Approbation par l'organe compétent respectif des parties contractantes

(86) L'approbation du présent contrat de droit de superficie par l'organe compétent de la Commune municipale de Bienne en vertu du Règlement de la Ville de Bienne et par l'organe compétent de la superficiaria demeure réservée.

9.2 Clause de médiation et clause compromissoire

(87) En cas de différends, les parties s'efforcent avant tout de trouver un règlement à l'amiable en faisant appel à un médiateur expérimenté. Si aucun accord ne peut être atteint, la décision ressortit aux tribunaux ordinaires.

(88) Les litiges à propos de l'indemnité de retour relèvent d'un tribunal arbitral composé de trois membres expérimentés, dont au moins un ou une juriste. Les parties s'entendent dans les trois mois sur sa composition. Le tribunal arbitral détermine la procédure, les règles du Code de procédure civile s'appliquant par analogie. Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le tribunal arbitral, le litige relève alors de la compétence des tribunaux ordinaires.

9.3 Clause salvatrice

(89) Si certaines dispositions du présent contrat s'avéraient nulles, incomplètes ou impossibles à exécuter, la validité des autres dispositions n'en serait pas affectée.

(90) Les parties contractantes s'engagent à remplacer la disposition nulle par une disposition admissible dont la teneur se rapprocherait au mieux de l'intention initiale.

9.4 Acquisition de la parcelle par des personnes domiciliées à l'étranger

(91) Le/La notaire constate qu'il n'y a pas chez la superficiaria de participation dominante de personnes à l'étranger au sens des dispositions sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

9.5 Annotations

(92) Les annotations suivantes doivent être inscrites dans le registre foncier sur la parcelle de terrain et sur celle octroyée en droit de superficie (art. 779b, al. 2, CC):

Contrat de droit de superficie du 20xx.

9.6 Consentement d'inscription et de suppression

- (93) Les parties donnent leur accord pour porter au registre foncier toutes les inscriptions découlant du présent contrat.
- (94) Avec la réquisition d'inscription du présent contrat, toutes les conditions et charges qu'il contient sont considérées comme respectées, pour autant qu'elles ne doivent pas être remplies à une date ultérieure.

9.7 Coûts du contrat

- (95) Tous les coûts liés au présent contrat (droit de mutation, émoluments et débours de l'Office du registre foncier et du/de la notaire, coûts de géométrie) sont à la charge de la superficière.

9.8 Exemplaires

- (96) Le présent contrat est établi en trois exemplaires en tant que pièce de légitimation pour l'Office du registre foncier et moyen de preuve pour les parties.

Le/La notaire lit le contrat en présence des parties à l'acte qui lui sont personnellement connues et signe la minute avec celles-ci.

Dressé sous la forme authentique sans interruption et en présence de toutes les parties à l'acte dans le bureau du/de la notaire, le **jj.mm.aaaa.**

2018

La propriétaire foncière:

La superficière: