

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil

(Du 27 septembre 2010)

PROPOSITIONS DE LA COMMISSION PARLEMENTAIRE**Projet de décret autorisant la constitution d'un droit de superficie en faveur de Fondation BNMB permettant la rénovation des bâtiments du Centre cantonal de formation professionnelle des métiers du bâtiment (CPMB) à Colombier**

La commission parlementaire "CIFOM/ CPMB",

composée de M^{mes} et MM Lidia Renzo, présidente, Pierre Castella, vice-président (excusé les 23 novembre et 13 décembre 2010), Jean-Charles Legrix, rapporteur, et Christiane Bertschi, Martial Debély, Claude Guinand, Pierre-Alain Wyss (excusé le 13 décembre 2010), Gilbert Hirschy et Françoise Jeandroz

fait les propositions suivantes au Grand Conseil:

Entrée en matière (art. 64 OGC)

A l'unanimité, la commission propose au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de décret, puis de le modifier comme suit:

Propositions de la commission relatives aux statuts de la fondation

(Annexe 3 du rapport du Conseil d'Etat)

La commission propose au Grand Conseil de se prononcer à titre indicatif sur les propositions suivantes:

Titre

Statuts de la fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB
(suppression de: BNMB)

Article premier

Sous le nom de "Fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB" (suppression de: BNMB),... suite inchangée.

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Article 7

La Fondation est administrée par un Conseil de fondation composé de 5 (cinq)
(remplace: 4 (quatre)) membres.

Le conseil de fondation doit toujours être composé de:

- 2 membres nommés par le BNMB (Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment);
- 2 membres nommés par le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel, à l'exclusion des membres du Conseil d'Etat;
- 1 membre coopté;

Le premier conseil de fondation se compose comme suit:

- 1) ... (à définir)
- 2) ...
- 3) ...
- 4) ...
- 5) ...

(...)Paragraphe inchangé.

Le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il désigne en son sein un président qui ne peut pas être un des deux membres nommés par le Conseil d'Etat.

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Propositions de la commissions relatives à la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent avec effets différés (Annexe 4 du rapport du Conseil d'Etat)

La commission propose au Grand Conseil de se prononcer à titre indicatif sur les propositions suivantes:

Article 4, deuxième alinéa

Le règlement de l'indemnité est déterminé (suppression de: par convention séparée). dans le contrat mixte... suite inchangée.

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Propositions de la commissions relatives au contrat mixte de prêt à usage de bail (Annexe 5 du rapport du Conseil d'Etat)

La commission propose au Grand Conseil de se prononcer à titre indicatif sur les propositions suivantes:

Article 3, deuxième alinéa

L'emprunteur (l'Etat) prend néanmoins... suite inchangée.

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Article 10, lettre d)

... de constitution du droit de superficie, au sens de l'article 4 du contrat constitutif de ce

droit, soit 1/25^{ème} du total de cette indemnité chaque année, ces montants constituant pour les parties des opérations comptables n'impliquant aucun mouvement de trésorerie qui ne sera pas versé à la fondation.

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Article 10, tableau

– Intérêts et amortissements financiers	CHF	1'710'000.00	(annuité constante)
– Frais de fonctionnement	CHF	120'000.00	
– 4 % de CHF 8'063'580.00 =	<u>CHF</u>	<u>322'000.00</u>	(rbt 1/25 indemnité du droit de superficie <u>sans mouvement de trésorerie</u>)
– Total de 2016 à 2020	CHF	2'152'000.00	
– Frais d'entretien dès 2021	<u>CHF</u>	<u>447'000.00</u>	
– <u>Frais de fonctionnement dès 2021</u>	<u>CHF</u>	<u>- 20'000.00</u>	
– Total dès 2021	<u>CHF</u>	<u>2'579'000.00</u>	
		<u>(remplace CHF 2'599'000.00)</u>	

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Projet de décret bis (art. 60, al. 2, OGC)

Article 2

Le bien-fonds no D5775 est cédé à la fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB (suppression de: BNMB) (ci-après: la fondation), ... suite inchangée.

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Titre

Décret autorisant la constitution d'un droit de superficie en faveur de la Fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB (suppression de: BNMB) permettant... suite inchangée.

A l'unanimité des membres présents, la commission a accepté cet amendement.

Vote final

Au vu de l'acceptation des propositions de modification (voir annexes 1 à 3 au présent rapport) par le BNMB et le Conseil d'Etat, à l'unanimité des membres présents, la commission propose au Grand Conseil d'accepter ce projet de décret tel qu'il sort de ses délibérations dans sa version bis.

Préavis sur le traitement du projet (art. 102ss OGC)

A l'unanimité des membres présents, la commission propose au bureau du Grand Conseil que le projet soit traité par le Grand Conseil en débat libre.

Remarque de la commission

La commission tient à soulever le fait que le tableau 6.4. du rapport du Conseil d'Etat "Tableaux des incidences financières du partenariat avec le BNMB" prend en compte le refinancement de l'Etat, ce qui n'est pas le cas des autres projets de l'Etat. Dans le cas d'une comparaison avec le coût d'autres projets, il est donc nécessaire de prendre en compte la ligne 8, sous-total, avant refinancement de l'Etat.

Neuchâtel, le 13 décembre 2010

Au nom de la commission "CIFOM/CPMB"

La présidente,
L. RENZO

Le rapporteur,
J.-C. LEGRIX

STATUTS DE LA FONDATION POUR LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS DU CPMB

I. Dénomination, but, siège et durée

Article 1^{er}

Sous le nom de « Fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB », il est créé par le Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment (BNMB) association au sens des articles 60 et suivants CCS, une Fondation qui sera régie par les présents statuts et par les dispositions du Code Civil Suisse sur la matière à savoir les articles 80ss CCS.

Elle sera inscrite au Registre du commerce et placée sous la surveillance de l'Autorité compétente.

Article 2

La fondatrice assigne à la Fondation un capital initial de CHF 300'000.00 (trois cent mille francs).

Le capital peut être augmenté en tout temps par d'autres attributions des fondateurs ou de tiers.

La Fondation est en droit de recevoir de toute personne ou institution, en Suisse ou à l'étranger, des dons, legs et libéralités, qu'elle peut librement accepter ou refuser.

Article 3

La Fondation a pour but l'acquisition et la détention, sur sol neuchâtelois uniquement, d'immeubles affectés à l'enseignement des métiers relatifs au gros œuvre et au second œuvre, ainsi que des technologies liées aux énergies alternatives et aux économies d'énergie dans le cadre général de l'habitation.

La Fondation a également pour but de soutenir l'enseignement dans ces divers domaines par le biais d'actions diverses telle que le subventionnement aux entreprises dans le cadre de la formation professionnelle des jeunes ainsi que la formation continue et l'amélioration des savoirs professionnels de ces derniers.

Article 4

Dès constitution de la Fondation, ses biens seront gérés par les soins du Conseil de fondation. L'acquisition de biens immobiliers est strictement liée au but et au territoire neuchâtelois.

Article 5

Le siège de la Fondation se trouve dans le canton de Neuchâtel.

II. Organes de la Fondation

Article 6

Les organes de la Fondation sont :

- le Conseil de fondation;

- l'organe de révision, dans la mesure où la Fondation n'a pas été dispensée par l'autorité de surveillance de l'obligation de désigner un organe de révision.

Article 7

La Fondation est administrée par un Conseil de fondation composé de 5 (cinq) membres.

Le conseil de fondation doit toujours être composé de :

- deux membres nommés par le BNMB (Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment) ;
- deux membres nommés par le Conseil d'Etat de la République et canton de Neuchâtel, à l'exclusion des membres du Conseil d'Etat ;
- un membre coopté ;

Le premier conseil de fondation se compose comme suit :

- 1) ... (à définir)
- 2) ...
- 3) ...
- 4)
- 5)

Les membres du Conseil de fondation sont élus pour quatre ans ; plusieurs réélections successives sont possibles. La période administrative prend en outre fin en cas de démission, de révocation, de perte de l'exercice des droits civils ou de décès.

Le Conseil de fondation se constitue lui-même. Il désigne en son sein un président qui ne peut pas être un des deux membres nommés par le Conseil d'Etat.

Article 8

Le Conseil de fondation exerce la direction suprême de la Fondation. Il a toutes les compétences qui ne sont pas expressément déléguées à un autre organe dans les statuts. Il a les tâches inaliénables suivantes :

- Réglementation du droit de signature et de représentation de la Fondation;
- Nomination de l'organe de révision;
- Approbation des comptes annuels.

Le Conseil de fondation a la faculté d'édicter un règlement sur les modalités de l'organisation et de la gestion. Celui-ci peut être modifié en tout temps par le Conseil de fondation.

Le Conseil de fondation est habilité à déléguer certaines de ses compétences à un ou plusieurs membres ou à des tiers.

Les membres du Conseil de fondation agissent bénévolement et ne peuvent prétendre qu'à l'indemnisation de leurs frais effectifs et leurs frais de déplacement, par exemple, sur le terrain.

Article 9

Les produits et revenus de la fortune de la Fondation se distribuent de manière équitable par le Conseil de fondation, dans le respect du but de la Fondation.

Il est précisé que les éventuels excédents de produits seront utilisés pour soutenir la formation, soit par le subventionnement d'équipements, soit par l'attribution de fonds pour des cours intra ou interentreprises, soit encore en restituant à l'Etat les surplus accumulés.

Article 10

Le Conseil de fondation peut prendre ses décisions lorsque la majorité des membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple dans la mesure où l'acte de Fondation ou un règlement ne prévoit pas la majorité qualifiée. En cas d'égalité des voix, c'est la présidente ou le président qui tranche. Les séances et les décisions sont consignées dans un procès-verbal.

Les décisions et les votes peuvent aussi être faits ou avoir lieu par voie de circulation pour autant qu'aucun membre ne demande des délibérations orales.

Les invitations aux séances du Conseil de fondation doivent généralement être envoyées 15 jours avant la date prévue pour celle-ci.

Article 11

Le Conseil de fondation nomme chaque année, conformément aux dispositions légales pertinentes, un organe de révision externe et indépendant chargé de vérifier les comptes de la Fondation et de soumettre un rapport détaillé au Conseil de fondation. Il doit en outre veiller au respect des dispositions statutaires et réglementaires et du but de la Fondation.

Conformément à la loi, l'organe de révision sera mentionné au Registre du commerce.

III. Dissolution, liquidation

Article 12

La Fondation a une durée illimitée.

Il ne peut être procédé à la dissolution de la Fondation que pour les raisons prévues par la loi (art. 88 CCS) et avec l'assentiment de l'autorité de surveillance, sur décision unanime du Conseil de fondation.

En cas de dissolution de la Fondation, le Conseil de fondation attribue l'avoir restant à l'Etat de Neuchâtel. En aucun cas, les biens ne pourront retourner à la fondatrice.

IV. Modification de l'acte de fondation

Article 13

Le Conseil de fondation est habilité à proposer à l'autorité de surveillance des modifications de l'acte de fondation et des statuts, décidées à l'unanimité des membres, conformément aux articles 85 ss CCS, étant précisé que le but sera nécessairement de service public ou d'utilité publique.

Ainsi adoptés à, le

**CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE
DISTINCT ET PERMANENT AVEC EFFETS DIFFÉRÉS
(acte à terme)
DU 2010**

L'AN DEUX MILLE DIX, LE.....

Par devant moi, Bernard Lamboley, notaire à La Chaux-de-Fonds, comparaissent :----

d'une part : -----

L'ETAT DE NEUCHÂTEL, représenté par, agissant en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel du.....2010, pièce annexée à la minute du présent acte, -----

ci-après dénommé « *le propriétaire* » ou « *le superficiant* » ;-----

d'autre part : -----

La Fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB, CH.....(FOSC du.....), fondation ayant son siège à....., dûment inscrite au registre du commerce de Neuchâtel, ainsi qu'en fait foi un extrait certifié conforme dudit registre, pièce annexée à la minute du présent acte ; -----

ci-après dénommée « *la Fondation* », « *la superficiaire* » ou « *la bénéficiaire* » ;-----

lesquels comparant exposent et conviennent ce qui suit. -----

I. EXPOSE

A.

L'ETAT DE NEUCHÂTEL est propriétaire du bien-fonds N°4884 du cadastre de Colombier, désigné comme suit à teneur d'un extrait délivré par le registre foncier de l'arrondissement du Littoral et du Val-de-Travers avec effets juridiques au2010, pièce annexée à la minute du présent acte. -----

Cadastre de Colombier RF CANTONAL

BIEN-FONDS N° 4884-----

(quatre huit huit quatre) -----

Plan folio 131, Prés d'Areuse -----

24'354 m² jardin (7'211 m²), accès, place (7'339 m²), Natures selon DDP no: 4894 (508 m²)-----

école, atelier N° de construction 1300, Route des Longues Raies (2'959 m²) -----

école N° de construction 1305, Route des Longues Raies (1'947 m²) -----

école, atelier N° de construction 1302, Route des Longues Raies (1'640 m²) -----

école N° de construction 1303, Route des Longues Raies 11 (1'436 m²) -----

école, centre sportif, restaurant N° de construction 1299, Route des Longues Raies (1'211 m²) -----

école N° de construction 1301, Route des Longues Raies (103 m²) -----

école (BS 187 m²) N° de construction 1304, Route des Longues Raies-----

Provenance: 4066, 4837 -----

No de mutation 1911, 02.05.2000 Réq. 908 -----

Propriétaire(s)-----

ETAT DE NEUCHATEL Service des bâtiments, 2003 Neuchâtel, Rue de Tivoli 5/Case postale 55 -----

Mode(s) d'acquisition(s)-----

Achat 23.06.1964 R  q. 361, Achat 01.09.1966 R  q. 437, -----

Achat 11.07.1973 R  q. 487, Echange 12.09.1980 R  q. 632, -----

Echange 03.10.1985 R  q. 782 -----

Mention(s)-----

1434 Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT, au profit de COMMUNE DE COLOMBIER, Colombier -----

20.07.1998 R  q. 1363 -----

Annotation(s)-----

Néant -----

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)-----

7635 Ch. Droit de superficie sur 508 m² (et voir acte pour conditions spéciales), Délai: 09.07.2097 -----

FD: No D4894-----

20.07.1998 R  q. 1363 -----

7636 Ch. Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT -----

FD: No D4894-----

20.07.1998 R  q. 1363 -----

7638 Ch. Construction à franc-bord et en appui -----

FD: No D4894-----

20.07.1998 R  q. 1363 -----

7639 Ch. Conduites et canalisations diverses -----

FD: No D4894-----

20.07.1998 R  q. 1363 -----

13629 Ch. Station   lectrique -----

Au profit de GROUPE E SA, siège à Fribourg, Fribourg -----

24.03.2009 R  q. 526 -----

21482 Jouit sur l'article 3704 d'une servitude de passage. Acte reçu H.-A. MICHAUD, notaire-----

29.10.1908 R  q. 1029 -----

Gage(s) immobilier(s)-----

Néant -----

ESTIMATION CADASTRALE :-----

L'estimation cadastrale du bien-fonds N  4884 du cadastre de Colombier s'élève à CHF 21'090'000.00 (vingt-et-un millions nonante mille francs) (dernière estimation le 31.12.2004).-----

ASSURANCE INCENDIE :-----

A teneur de quatre extraits informatiques de l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière, avec validité d'information au 2 juillet 2010, pièces annexées à la minute du présent acte, les bâtiments sis sur le bien-fonds précité et situés Route des Longues-Raies 11    2013 Colombier, sont assurés de la manière suivante : -----

- celui à usage d'administration, salles de classe et habitation, pour CHF 16'842'800.00, selon police N  40677 (dernière estimation 21.09.2001); -----
- celui à usage d'ateliers, salles de cours, pour CHF 19'188'000.00, selon police N  31011 (dernière estimation 12.11.1996), ce bâtiment est en cours d'évaluation; --

- celui à usage de réfectoire et salle de gymnastique, pour CHF 3'304'600.00, selon police N°30784 (dernière estimation 07.11.1996), ce bâtiment est en cours d'évaluation; -----
- celui à usage d'halle de construction, voies de communications et garages pour CHF 1'730'980.95, selon police N°31059 (dernière estimation 01.01.2007). -----

Il résulte en outre desdits extraits qu'aucune prime impayée n'est due. -----

-----**B.**-----

De longue date, l'intégralité des formations du domaine du bâtiment est dispensée au sein du CPMB (Centre Cantonal de formation Professionnelle des Métiers du Bâtiment). À l'heure actuelle, les apprentis du canton de Neuchâtel, ainsi que ceux des cantons de Vaud, Berne, Jura, Genève, Fribourg et Valais, fréquentent le CPMB en vue d'y acquérir une formation professionnelle solide. -----

Au vu des besoins de rénovation importants du complexe d'enseignement du CPMB, des travaux considérables à hauteur de CHF 30'250'000.00 (trente millions deux cent cinquante mille francs) ont été devisés, selon le rapport du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel au Grand Conseil, dont une copie authentique demeure annexée à la minute du présent acte. -----

Aux fins de soutenir la formation professionnelle, actuelle et future du centre de Colombier, le BNMB (Bureau Neuchâtelois des Métiers du Bâtiment), association patronale faîtière des divers corps de métier de gros-œuvre et de second œuvre ainsi que les milieux patronaux neuchâtelois intéressés, se sont approchés de l'Etat pour permettre la réhabilitation ainsi que la modernisation des bâtiments du CPMB dans le cadre d'un partenariat. -----

A cette fin, le BNMB, par ses membres, a procédé à la constitution d'une fondation qui recueillera le bien-fonds du CPMB par le biais de la constitution d'un droit de superficie. -----

Une fois ledit droit dûment constitué, cette fondation procédera, à sa charge, à l'intégralité des travaux de rénovation et mettra à disposition de l'Etat lesdits bâtiments rénovés.-----

Le présent acte a donc pour but de :-----

- constituer le droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Fondation; -----
- définir de manière précise les conditions d'octroi et d'exercice dudit droit.-----

-----**C.**-----

Le présent acte fait référence à :-----

- un plan de mutation à l'échelle 1 :500 établi par le géomètre cantonal le 30 août 2010 ; -----
- deux formules de désignation des immeubles établies et datées de même ; -----
- deux formules de report des servitudes établies le 26 août 2010 par le préposé aux servitudes et deuxième adjoint de l'Inspectorat du Registre foncier,-----

documents qui, signés comme le présent acte, seront déposés au registre foncier avec la réquisition d'inscription du présent acte. Une copie authentique des documents demeurera annexée à la minute du présent acte. -----

----- **II. CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE** -----

Se référant au plan de mutation susmentionné, l'Etat de Neuchâtel, par la voix de son représentant, déclare concéder à la Fondation, pour laquelle ses représentants déclarent accepter, un droit de superficie distinct et permanent portant sur une surface de 23'846 m² (vingt-trois mille huit cent quarante-six mètres carrés) sur le bien-fonds N°4884 du cadastre de Colombier. -----

La surface et l'emplacement du droit de superficie résultent du plan de mutation et de deux formules de désignation précitées. -----

A teneur des formules de désignation susmentionnées, les désignations sommaires de l'immeuble grevé et du droit de superficie sont les suivantes :-----

-----Cadastre de Colombier RF CANTONAL-----

BIEN-FONDS N° 4884-----

Plan(s) : 131 ----- Surface : **24354 m²**

Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----

Nom(s) de rue(s) Routes des Longues-Raies -----

BIEN-FONDS CONTENANT LE(S) DDP : 4894, 5775-----

-----**BATIMENT(S) ET NATURE(S)**-----

Nature selon DDP 5775 ----- 23846 m²

Nature selon DDP 4894 -----508 m²

Provient du bien-fonds N°4884 modifié par la constitution d'un droit de superficie (DDP 5775 au 1^{er} degré).-----

----- ***** -----

-----Cadastre de Colombier RF CANTONAL-----

DDP ordinaire NIV 1 No: **5775**-----

Plan(s) : 131 ----- Surface : **23846 m²**

Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----

DDP SUR BIEN(S)-FONDS NO : 4884-----

-----**BATIMENT(S) ET NATURE(S)**-----

No : 1300 ----- école, atelier ----- 2959 m²

No : 1305 ----- école----- 1947 m²

No : 1302 ----- école, atelier ----- 1640 m²

No : 1303 ----- école----- 1436 m²

----- Route des Longues-Raies 11 -----

No : 1299 ----- école, centre sportif, restaurant----- 1211 m²

No : 1301 ----- école----- 103 m²

----- jardin----- 7210 m²

----- accès, place ----- 7332 m²

----- îlot----- 8 m²

-----**SURFACE(S) DÉJÀ COMPRISE(S) DANS D'AUTRES NATURES**-----

----- **BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)**-----

No : 1304 ----- école----- 187 m²

----- ***** -----

----- **CONDITIONS DU DROIT DE SUPERFICIE**-----

1. Etendue et utilisation du droit de superficie-----

La surface et la délimitation exacte du droit de superficie résultent du plan de mutation et des formules précitées. -----

En vertu de la concession du présent droit de superficie, la Fondation acquiert de l'ETAT de Neuchâtel :-----

a) les bâtiments suivants :-----

➤ l'école, atelier, N°de construction 1300 de 2'959 m² ;-----

➤ l'école N°de construction 1305 de 1'947 m² ;-----

- l'école, atelier, N°de construction 1302 de 1'640 m²; -----
 - l'école N°de construction 1303 de 1'436 m²;-----
 - l'école, centre sportif, restaurant N°de construction 1299 de 1'211 m²;-----
 - l'école N°de construction 1301 de 103 m²; -----
 - l'école (BS 187 m2) N°de construction de 1304 m², -----
- b) les équipements immobiliers et aménagements des alentours, faisant partie des bâtiments susmentionnés, soit notamment les conduites, clôtures et autres séparations ; -----
- c) tous les autres aménagements et installations faisant partie des bâtiments. -----

Les parties conviennent que le bénéficiaire du droit de superficie ne pourra pas ériger de nouveau bâtiment sur la surface du droit de superficie, ni modifier l'affectation des bâtiments existants, sans l'accord du superficiaire. -----

Le superficiaire peut refuser de donner son accord sans en indiquer les motifs. -----

Le superficiaire doit se prononcer dans les 6 (six) mois à compter de la réception de la requête écrite de la superficiaire, à défaut de réaction écrite, le superficiaire est réputé accepter l'opération envisagée. -----

Au surplus, en cas de destruction partielle ou totale d'un ou plusieurs bâtiment (s), la superficiaire est tenue, sauf accord écrit du superficiaire, de reconstruire le(s) bâtiment(s) à l'identique.-----

2. **Durée**-----

Le droit de superficie est constitué pour une durée de 30 (trente) ans à compter de la signature du présent acte, soit jusqu'au 31 décembre 2040. A l'expiration de la durée du contrat, la reconduction sera possible. -----

La demande de reconduction devra être présentée par la superficiaire au moins 2 (deux) ans avant l'échéance. La durée et les conditions de l'octroi pourront alors être revues pour une nouvelle période, d'entente entre les parties.-----

3. **Cessibilité**-----

Le droit de superficie est cessible moyennant une ratification préalable du superficiaire. Il en est de même de la constitution d'un droit de superficie au second degré.-----

Le superficiaire peut refuser de ratifier les opérations susmentionnées sans en indiquer les motifs. -----

Toutefois, le superficiaire doit se prononcer dans les 6 (six) mois à compter de la réception de la requête écrite de la superficiaire, à défaut de réaction écrite, le superficiaire est réputé accepter l'opération envisagée. -----

En cas de cession du droit de superficie, l'ancienne superficiaire s'engage à faire reprendre par l'acquéreur l'ensemble des obligations découlant du présent acte constitutif. A défaut d'engagement de l'acquéreur sur ce point, le superficiaire refusera la cession du droit. -----

4. **Indemnité / rente**-----

Le droit de superficie est accordé moyennant une indemnité correspondant à la valeur comptable au 31 décembre 2010 des bâtiments cédés par l'Etat de Neuchâtel dans le cadre du présent droit de superficie et énumérés au point N°1 ci-dessus, soit CHF 8'063'580.00 (huit millions soixante-trois mille cinq cent quatre-vingt francs).--

Le règlement de l'indemnité est déterminé dans le contrat mixte de prêt à usage et de bail signé ce jour entre la Fondation et le superficiaire, lequel fait partie intégrante du présent acte et dont un exemplaire original est annexé à la minute du présent acte.-----

Au surplus, aucune rente superficiaire ne sera versée par la bénéficiaire.-----

5. **Obligation d'investissement**-----

La superficiaire est tenue, entre les années 2011 à 2015, d'effectuer les investissements budgétés en 2008 à CHF 30'250'000.00 (trente millions deux cent cinquante mille francs), hors renchérissement. Ce montant pourra être ajusté en fonction de l'indice OFS Construction Mittelland, qui selon l'estimation actuelle

pourrait porter ce montant, d'ici à fin 2015, à CHF 31'800'000.00 (trente-et-un million huit cent mille francs).-----

Ces investissements sont décrits dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil précité, qui expose de manière précise l'ensemble des travaux à entreprendre ainsi que leurs différentes phases de réalisation.-----

Aux fins de réaliser ces travaux, la superficiaire procédera à la constitution d'une commission d'adjudication, dont au moins un membre sera désigné par le Conseil d'Etat et mettra également en place une commission de suivi des travaux pour assurer l'exécution de toutes les phases dans le délai imparti et échéant au 31 décembre 2015 (trente-et-un décembre deux mille quinze).-----

6. Obligation d'entretien des bâtiments-----

La superficiaire est tenue d'entretenir pendant toute la durée du droit de superficie toutes les constructions définies au chiffre 1 ci-dessus, conformément au contrat mixte de prêt à usage et de bail précité.-----

7. Retour anticipé des bâtiments / Droit de retour conventionnel des bâtiments-

Le superficiant peut provoquer le retour anticipé des bâtiments et demander le transfert en son nom du droit de superficie dans les cas suivants :-----

- a) En cas d'insolvabilité ou de surendettement de la Fondation, étant précisé que ceux-ci devront impérativement être constatés par l'Autorité de surveillance sur la base d'un bilan intermédiaire ou annuel, conformément à l'article 84a CCS. ----
- b) En cas de non respect de l'obligation d'investissement telle que décrite en chiffre 5.-----
- c) En cas de défaut d'entretien, lequel devra correspondre au contrat mixte de prêt à usage et de bail précité conclu entre la Fondation et le superficiant. -----
- d) En cas de violation des engagements prévus par le contrat mixte de prêt à usage et de bail précité. -----
- e) En cas de non respect de la charge maximale conventionnelle prévue à l'article 10 ci-après. -----

Dans les cas prévus aux lettres c et d ci-dessus un délai de grâce de 6 mois est accordé à la superficiaire pour accomplir ses obligations avant l'exécution du retour anticipé des constructions.-----

8. Extinction du droit-----

Le droit de superficie s'éteindra :-----

- à l'expiration du délai, à défaut de reconduction par les parties ;-----
- d'un commun accord entre le superficiant et la superficiaire.-----

9. Retour des constructions-----

A l'extinction du droit de superficie ou en cas de retour anticipé, les constructions sises sur le bien-fonds grevé feront retour au superficiant, moyennant le paiement par le superficiant d'une indemnité correspondant au montant au jour de l'extinction du droit ou du retour anticipé, des engagements hypothécaires de la Fondation garantis par le présent droit de superficie, augmenté cas échéant de toute pénalité facturée par les institutions financières prêteuses en raison d'une éventuelle résiliation anticipée de la dette hypothécaire contractée par la Fondation et grevant le droit de superficie distinct et permanent objet du présent acte, ceci pour autant que ce montant soit au plus équivalant à la valeur vénale des constructions faisant retour. Si ledit montant est supérieur à la valeur vénale des biens faisant retour, l'indemnité correspondra à la valeur vénale desdits biens.-----

10. Charge maximale conventionnelle-----

Les parties conviennent que le droit de superficie ici constitué pourra être grevé de gage(s) immobilier(s) pour un montant total de CHF 31'800'000.00 (trente-et-un million huit cent mille francs) au maximum. En conséquence, la superficiaire s'engage à ne pas grever ledit droit de superficie au-delà de cette limite, sauf accord écrit du superficiant.-----

11. Exclusion de la garantie pour les défauts-----

La surface, ainsi que les bâtiments et installations faisant l'objet du droit de superficie, sont mis à disposition de la superficière sans aucune garantie quant aux éventuels défauts apparents ou cachés. -----

12. Restriction de la propriété -----

La surface faisant l'objet du droit de superficie est mise à disposition dans son état actuel, bien connue des parties, avec tout ce qui en dépend à titre immobilier selon la loi et les énonciations du registre foncier. -----

La superficière est rendue attentive aux servitudes inscrites à la suite du bien-fonds grevé, dont elle ne doit pas empêcher ou rendre plus difficile l'exercice. De même, la superficière répond envers les tiers des dommages qu'elle leur cause par un usage excessif de son droit (art. 679 CCS) ou causés par un vice de construction ou un défaut d'entretien (58 CO). -----

En outre, la superficière est rendue attentive au fait que les restrictions de droit public (telles que plans d'aménagement, plans d'alignements, restrictions de police des constructions, etc.) ainsi que certaines restrictions légales (de droit civil) de la propriété ne sont pas mentionnées au registre foncier. -----

13. Baux -----

Contrairement aux principes prévus à l'article 261 CO, les baux en cours restent en vigueur, y compris au niveau de la titularité des parties, étant précisé que les locataires actuels deviennent sous-locataires de l'Etat de Neuchâtel. -----

14. Obligation de contracter une assurance responsabilité civile -----

La superficière a l'obligation de contracter, en sa qualité de propriétaire des bâtiments, une assurance en responsabilité civile à hauteur de CHF 5'000'000.00 (cinq millions de francs) au minimum par cas. -----

15. Pollution, radon -----

Selon une consultation informatique de ce jour, pièce annexée à la minute du présent acte, il résulte que le bien-fonds N°4884 du cadastre de Colombier ne figure pas au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO). -----

Selon un extrait informatique du site internet de l'Office fédéral de la santé publique, le risque de radon sur la Commune de Colombier est qualifié de « moyen ». -----

Le superficiant déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de charges particulières de pollution ou de radon concernant le bien-fonds N°4884 précité et les bâtiments qui y sont érigés. Tous les éventuels frais d'assainissement seraient à la charge de la superficière. -----

16. Surveillance -----

Le superficiant a le droit de faire contrôler par un tiers (par exemple une fiduciaire ou un maître d'état) l'exécution des engagements pris par la superficière. -----

Le superficiant a en tout temps également lui-même le droit d'accéder aux ouvrages du superficière en vue d'exécuter des contrôles, moyennant annonce préalable. --

Les dépenses normales engagées par le superficiant ou des tiers pour les travaux de contrôle des ouvrages sont supportées par le superficiant, les autres provoquées par un comportement inadéquat du superficière le sont par celui-ci. -----

17. Entrée en jouissance -----

L'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} janvier 2011 (premier janvier deux mille onze).

18. Dispositions finales -----

Pour le surplus, les parties se réfèrent au contrat mixte de prêt à usage et de bail, ainsi qu'aux dispositions légales applicables en matière de droit de superficie, notamment aux articles 779 à 779I du Code Civil Suisse. -----

-----**REPORT DES SERVITUDES** -----

Le report des servitudes a lieu sur la base des deux formules de report de servitudes précitées de la manière suivante : -----

Au bien-fonds N°4884 -----

Toutes les inscriptions subsistent -----

Nouvelle servitude -----

Le droit de superficie objet du présent acte sera inscrit au registre foncier sous forme d'une servitude comme suit : -----

Ch. Droit de superficie sur 23'846 m², Délai : 31 décembre 2040 -----

FD : N°D5775 -----

Réq...../2010 -----

Au D5775 -----

Servitude et mention : Néant -----

----- **NOUVELLES DESIGNATIONS** -----

Au vu de ce qui précède et sur la base du plan de mutation et des formules précitées, les nouvelles désignations complètes du bien-fonds N°4884 modifié et du nouveau DDP N° D5775 sont les suivantes : -----

-----Cadastre de Colombier RF CANTONAL -----

BIEN-FONDS N° 4884 -----

(quatre huit huit quatre) -----

Plan(s) : 131 ----- Surface : **24354 m²**

Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----

Nom(s) de rue(s) Routes des Longues-Raies -----

BIEN-FONDS CONTENANT LE(S) DDP :4894, 5775-----

-----**BATIMENT(S) ET NATURE(S)** -----

Nature selon DDP 5775 ----- 23846 m²

Nature selon DDP 4894 -----508 m²

Provient du bien-fonds N°4884 modifié par la constitution d'un droit de superficie (DDP 5775 au 1^{er} degré).-----

Propriétaire(s)-----

ETAT DE NEUCHÂTEL Service des bâtiments, 2003 Neuchâtel, Rue de Tivoli 5/Case postale 55 -----

Mode(s) d'acquisition(s)-----

Achat 23.06.1964 Réq. 361, Achat 01.09.1966 Réq. 437, -----

Achat 11.07.1973 Réq. 487, Echange 12.09.1980 Réq. 632, -----

Echange 03.10.1985 Réq. 782 -----

Mention(s)-----

1434 Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT, au profit de COMMUNE DE COLOMBIER, Colombier -----

20.07.1998 Réq. 1363 -----

Annotation(s)-----

Néant -----

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)-----

7635 Ch. Droit de superficie sur 508 m² (et voir acte pour conditions spéciales), Délai: 09.07.2097 -----

FD: No D4894 -----

20.07.1998 Réq. 1363 -----

7636 Ch. Limite fictive de gabarits, art. 11a LCAT -----

FD: No D4894-----
20.07.1998 Réq. 1363 -----
7638 Ch. Construction à franc-bord et en appui -----
FD: No D4894-----
20.07.1998 Réq. 1363 -----
7639 Ch. Conduites et canalisations diverses -----
FD: No D4894-----
20.07.1998 Réq. 1363 -----
13629 Ch. Station électrique -----
Au profit de GROUPE E SA, siège à Fribourg, Fribourg -----
24.03.2009 Réq. 526 -----
21482 Jouit sur l'article 3704 d'une servitude de passage. Acte reçu H.-A. MICHAUD,
notaire-----
29.10.1908 Réq. 1029 -----
.....Ch. Droit de superficie sur 23'846 m², Délai : 31 décembre 2040-----
FD : N°D5775 -----
Réq...../2010-----
Gage(s) immobilier(s) -----
Néant -----
----- ***** -----
-----Cadastre de Colombier RF CANTONAL -----
DDP ordinaire NIV 1 No: **5775**-----
Plan(s) : 131 ----- Surface : **23846 m²**
Nom(s) local(aux) **Prés d'Areuse** -----
DDP SUR BIEN(S)-FONDS NO : 4884-----
-----BATIMENT(S) ET NATURE(S) -----
No : 1300 ----- école, atelier ----- 2959 m²
No : 1305 ----- école ----- 1947 m²
No : 1302 ----- école, atelier ----- 1640 m²
No : 1303 ----- école ----- 1436 m²
----- Route des Longues-Raies 11 -----
No : 1299 ----- école, centre sportif, restaurant ----- 1211 m²
No : 1301 ----- école ----- 103 m²
----- jardin ----- 7210 m²
----- accès, place ----- 7332 m²
----- îlot ----- 8 m²
-----SURFACE(S) DÉJÀ COMPRISE(S) DANS D'AUTRES NATURES -----
----- BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S) -----
No : 1304 ----- école ----- 187 m²
Propriétaire(s)-----
Fondation BNMB..... -----
Mode(s) d'acquisition(s)-----
Constitution de DDP 31.12.2010 Réq. -----
Mention(s)-----
Néant -----
Annotation(s)-----

Néant-----

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)-----

Néant-----

Gage(s) immobilier(s)-----

Néant-----

----- **LOI FEDERALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES**-----

----- **PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE)**-----

Une attestation authentique constatant le non-assujettissement de la fondation à la LFAIE sera déposée au registre foncier à l'appui de la réquisition d'inscription du présent acte.-----

----- **DISPOSITIONS FISCALES**-----

Conformément à l'article 12 alinéa 2 de la Loi concernant la perception de droits de mutation sur les transferts immobiliers, la constitution du présent droit de superficie distinct et permanent est exonérée de droits de mutation (lods) par le Département compétent.-----

----- **III. FRAIS**-----

Tous les frais du présent acte, de l'établissement du plan du géomètre cantonal, de son inscription au registre foncier, ainsi que tous les frais y relatifs sont à la charge de la Fondation.

----- **IV. EXISTENCE / IDENTITE / POUVOIRS**-----

L'existence de la fondation, les pouvoirs de son représentant ainsi que de celui de l'Etat de Neuchâtel et l'identité des comparants ont été justifiés conformément à la loi.-----

----- **V. DEPOT AU REGISTRE FONCIER**-----

Le présent acte sera déposé au Registre foncier par le notaire soussigné dans les 10 jours suivants l'entrée en jouissance.-----

----- **VI. PIECES JUSTIFICATIVES**-----

Demeurent annexés à la minute du présent acte, à titre de pièces justificatives, les documents suivants :-----

- un arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel, *en original* ;---
- un extrait du registre du commerce certifié conforme de la fondation, *en original* ;---
- un extrait du registre foncier certifié conforme, *en original* ;-----
- quatre extraits informatiques de l'ECAP ;-----
- le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, *en copie authentique* ;-----
- un plan de mutation daté du 30 août 2010, *en copie authentique* ;-----
- deux formules de désignation des immeubles datées du 30 août 2010, *en copie authentique* ;-----
- deux formules de report des servitudes datées du 26 août 2010, *en copie authentique* ;-----
- un contrat mixte de prêt à usage et de bail, *en original* ;-----
- une consultation informatique du cadastre neuchâtelois des sites pollués.-----

----- **DONT ACTE**-----

Fait et passé à Neuchâtel, à l'Etude du notaire soussigné, écrit sur ... feuilles simples, soit en tout ... pages utiles, lu aux comparants qui déclarent que l'acte renferme bien l'expression de leur volonté, après quoi ils le signent avec moi, notaire, les an, mois et jour indiqués ci-dessus.-----

La lecture et la signature de l'acte se sont déroulées sans interruption et en présence de tous les comparants.-----

CONTRAT MIXTE DE PRÊT A USAGE ET DE BAIL

Les soussignés,

D'UNE PART : La Fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB, Les Longues-Raies 13, 2013 Colombier (ci-après : la Fondation).

D'AUTRE PART : Etat de Neuchâtel, Le Château, Rue de la Collégiale 12, 2000 Neuchâtel

exposent et conviennent

EXPOSE

1. L'Etat de Neuchâtel est propriétaire du bien-fonds n° 4884 du Cadastre de Colombier.
2. Par contrat signé ce jour simultanément devant notaire, l'Etat de Neuchâtel octroie à la Fondation un droit de superficie D5775 du cadastre de Colombier pour une durée de 30 ans.
3. Ce droit de superficie porte sur l'ensemble des bâtiments du Centre Cantonal de Formation Professionnelle des Métiers du Bâtiment, ci-après CPMB, aux fins que la Fondation puisse y effectuer d'importants travaux de rénovation.
4. Afin que l'Etat de Neuchâtel puisse continuer d'utiliser les locaux du CPMB durant la période d'octroi du droit de superficie, les parties passent la convention suivante réputée être un accessoire à la convention de droit de superficie ci-avant nommée:

CONVENTION

I. Objet du contrat

Art. 1

Objet

Le contrat mixte de prêt à usage et de bail porte sur la totalité des bâtiments, équipements et installations décrits sous chiffre 1 du contrat de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent figurant en annexe et partie intégrante de la présente convention.

Il est précisé que deux contrats de bail portant sur certaines surfaces des bâtiments concernés sont existants et que les parties admettent le principe d'une sous-location par l'Etat en faveur des locataires actuels (suissetec et Fonds pour la formation et le perfectionnement professionnels).

Annexe 1 : copie du contrat portant sur le DDP D5775

Annexe 2 : copies des contrats de bail

II. Contrat de prêt

Art. 2

Principe

La Fondation cède gratuitement l'usage des locaux du CPMB objet du droit de superficie D5775 à l'Etat de Neuchâtel pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2015, ceci dès l'entrée en jouissance du droit de superficie, soit dès le 1^{er} janvier 2011.

Art. 3

Gratuité et frais accessoires

Pendant la durée du contrat de prêt, la mise à disposition des locaux a lieu à titre gratuit.

L'emprunteur (l'Etat) prend néanmoins à sa charge tous les frais accessoires et d'exploitation en rapport avec l'usage de la chose, soit notamment :

- le chauffage ;
- l'eau chaude ;
- l'eau froide ;
- la ventilation ;
- la climatisation ;
- la conciergerie ;
- les ascenseurs ;
- le déneigement ;
- l'épuration des eaux ;
- la taxe d'enlèvement des déchets ;
- la prime d'assurance bris de glaces ;
- le t  l  r  seau ;
- l'électricité ;
- le téléphone.

La présente liste n'est pas exhaustive.

Les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment sont à la charge de la Fondation en dérogation à l'article 307 CO.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des bâtiments sont à la charge de l'emprunteur, à l'exclusion des travaux importants de réfection et de transformation des bâtiments et de remplacement de leurs installations (travaux lourds), qui seront à la charge exclusive de la Fondation (article 4 ci-après).

Les travaux incombant à l'Etat comprennent notamment l'entretien et la réparation :

- des installations de chauffage ;
- des installations électriques, y compris la détection feu ;
- des systèmes de ventilation ;
- des systèmes de climatisation ;
- des installations sanitaires ;
- de l'agencement, du mobilier et des appareils, y compris leur remplacement ;
- des moquettes, parquets et tous revêtements de sols, y compris leur remplacement ;
- de la peinture des murs, les boiseries, ainsi que les tapisseries, y compris leur remplacement ;
- des routes sises sur les biens-fonds (   l'exception de la réfection des caissons, qui incombe à la Fondation).

La présente liste n'est pas exhaustive.

Les frais d'entretien et de réparation susmentionnés seront à la charge exclusive de l'Etat et ne lui seront pas remboursés. Par voie de conséquence, l'Etat n'aura aucune créance envers la Fondation résultant de ce chef.

Art. 4

Travaux importants

Les travaux importants de réfection et de transformation des bâtiments et de remplacement de leurs installations seront à la charge exclusive de la Fondation.

Ces travaux seront notamment les suivants :

- remplacement des installations de chauffage, des installations électriques, des systèmes de ventilation, des systèmes de climatisation, des installations sanitaires, des ascenseurs ;
- réfection importante des toitures ou de l'étanchéité ;
- réfection des façades ;
- pose d'isolation périphérique ;
- déconstruction d'un bâtiment ;
- construction d'un nouveau bâtiment ;
- reconstruction complète d'un bâtiment ;
- réparations des caissons des routes et des distributions des réseaux souterrains concernant les égouts, l'eau, l'électricité, le téléphone.

La présente liste n'est pas exhaustive.

III. Contrat de bail

Art. 5

Principe

Les parties conviennent que dès le 1^{er} janvier 2016, le contrat de prêt susmentionné se transformera en contrat de bail et la mise à disposition des locaux prendra un caractère onéreux pour l'Etat de Neuchâtel.

Art. 6

Durée et reconduction

Le contrat de bail commence le 1^{er} janvier 2016 et vient à échéance le 31 décembre 2040.

En cas de reconduction du droit de superficie constitué ce jour, le présent contrat de bail pourra être également reconduit pour une durée identique à des conditions à définir entre parties mais identiques dans leur esprit aux conditions du présent bail.

Art. 7

Obligation d'entretien

La Fondation s'engage à assurer la conservation de l'état des bâtiments après travaux et à procéder aux travaux nécessaires à cela dans la mesure du montant alloué à ce type de dépenses, soit CHF 447'000.–/an initialement dès 2021.

La Fondation effectuera ces travaux en fonction de la planification établie d'entente avec le locataire, et constituera si besoin une réserve avec la partie non dépensée dévolue à l'entretien, pour financer des travaux futurs.

Art. 8

Fin anticipée

Les parties conviennent que le bail prendra fin de manière anticipée en cas de retour anticipé au sens de l'art. 7 du contrat de constitution d'un droit de superficie signé ce jour.

Art. 9

Conséquences de la fin anticipée du contrat

Si le bail prend fin de façon anticipée au sens de l'art. 8 du présent contrat, le loyer sera dû jusqu'à l'inscription de l'Etat au Registre foncier comme propriétaire du droit de superficie n° D5775.

Au moment du retour anticipé à raison du défaut d'exécution des travaux d'entretien au sens de l'article 7 du contrat principal de superficie, toute éventuelle provision sur travaux d'entretien constituée par le bailleur sera restituée au locataire.

Art. 10

Loyer et indexation

Le loyer annuel dû par l'Etat de Neuchâtel correspond aux éléments suivants :

- a) Une annuité constante correspondant à :
 - L'intérêt annuel sur la dette hypothécaire en début d'année et ;
 - L'amortissement financier de la dette hypothécaire après consolidation, la première fois en 2016 pour aboutir à une valeur de dette hypothécaire finale en 2040 de CHF 9'500'000.00
- b) Les frais de fonctionnement de la Fondation arrêtés à CHF 120'000.00 par an.
- c) Dès 2021, les frais d'entretien annuels forfaitaires arrêtés à CHF 447'000.00 ;
- d) La tranche de remboursement du prêt correspondant à l'indemnité de constitution du droit de superficie au sens de l'article 4 du contrat constitutif de ce droit, soit 1/25^{ème} du total de cette indemnité chaque année, ces montants constituant pour les parties des opérations comptables n'impliquant aucun mouvement de trésorerie.

A titre d'exemple, et seulement pour la bonne compréhension de la constitution du loyer, sur la base d'un investissement total estimé de CHF 31'800'000.00 et d'un taux d'intérêt de 3.6% sur 25 ans, le montant du loyer annuel s'articulerait comme suit pour laisser une dette hypothécaire finale en 2040 de CHF 9'500'000.00 :

– Intérêts et amortissements financiers	CHF	1'710'000.00	(annuité constante)
– Frais de fonctionnement	CHF	120'000.00	
– 4 % de CHF 8'063'580.00 =	<u>CHF</u>	<u>322'000.00</u>	(rbt 1/25 indemnité du droit de superficie, sans mouvement de trésorerie)
– Total de 2016 à 2020	CHF	2'152'000.00	
– Frais d'entretien dès 2021	CHF	447'000.00	
– Frais de fonctionnement dès 2021	CH	- 20'000.00	
– Total dès 2021	<u>CHF</u>	<u>2'579'000.00</u>	

Le calcul du loyer exact et ses échéances seront déterminés selon les principes fixés au présent article, ceci d'entente entre les parties une fois connues les conditions d'emprunt hypothécaire.

Les frais d'entretien forfaitaires et les frais de fonctionnement de la Fondation feront l'objet d'une indexation à l'Indice suisse des prix à la consommation tous les deux ans sur la base de l'indice du mois de novembre précédent, l'indice de référence étant celui du mois de novembre 2015 pour les frais de fonctionnement et de novembre 2020 pour les frais d'entretien. La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2017 pour les frais de fonctionnement et le 1^{er} janvier 2023 pour les frais d'entretien.

Art. 11

Frais accessoires, d'exploitation et entretien courant

Les parties renvoient aux règles des articles 3 et 4 de la présente convention en ce qui concerne le partage des frais accessoires, d'exploitation et d'entretien.

Art. 12

Annotation

Les parties conviennent d'annoter le présent bail au Registre foncier pour une durée de 30 ans. Les frais résultant de l'annotation seront à la charge exclusive de la Fondation.

Art. 13

Qualité de contrat accessoire

Le présent contrat est strictement un contrat accessoire au contrat de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent D5775 et, en conséquence, suivra son sort en cette qualité.

Art. 14

Clause salvatrice

Dans le cas où l'une ou l'autre des clauses du présent contrat était nulle ou annulable, cette nullité ou cette annulation n'entacherait pas la validité du contrat dans son ensemble et les parties s'efforceraient de remplacer dite clause nulle ou annulée par une clause valide dont l'effet sera aussi proche que possible de la clause nulle ou annulée.

Art. 15

Forme écrite

Le présent contrat est soumis à la forme écrite et toute modification de celui-ci exige le respect de cette forme et la signature de toutes les parties.

Art. 16

Clause arbitrale

Les parties déclarent qu'ils soumettront tout litige quant à l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, à un tribunal arbitral formé d'un juge unique désigné de manière commune.

La procédure quant au fonctionnement du tribunal arbitral est au surplus réglé par les articles 353 et suivants du CPCF entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

Les parties précisent que le siège du tribunal arbitral est à Neuchâtel.

Ainsi fait à Neuchâtel, le 10 janvier 2011

.....
Etat de Neuchâtel

.....
Fondation pour la rénovation des bâtiments du CPMB

Annexes : 1 copie du contrat portant sur le DDP D5775
 2 copies des contrats de bail