

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à la suppression du DDP 1835 de Fleurier et vente du nouveau bien-fonds 3600

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Actuellement, Mme et M. Jeanneret, propriétaire de l'immeuble du 22, rue de l'Ecole d'Horlogerie, bénéficient d'un droit de superficie accordé par la commune de Fleurier en date du 6 octobre 1953 sur une partie de la parcelle sur laquelle l'immeuble est construit. La validité de ce droit est échue au mois de juin 2013 et les époux Jeanneret souhaitent pouvoir disposer librement de leur maison et du terrain sur lequel elle se trouve, notamment pour faciliter une éventuelle vente et privilégient l'achat du terrain et non pas la prolongation du droit de superficie.

Les éléments validés par les autorités de Fleurier

L'ancien droit de superficie portait sur soixante ans, le bénéficiaire devant payer à la commune une location annuelle fixée au 1% de la valeur estimée du terrain, (3.30 le m² en 1953).

Il est stipulé dans l'acte notarié de 1953 que « *Le bénéficiaire du droit de superficie a toutefois la faculté d'acquérir en tout temps le terrain relevant de ce droit et ceci aux conditions fixées par le règlement communal déterminant le prix de vente des terrains à bâtir en vigueur au moment de la transaction. Le propriétaire du terrain peut seul acquérir le terrain sur lequel est construite sa maison* ». L'acte notarié prévoyait un droit à acquérir.

Le programme de législature

De manière générale, le système du droit de superficie est privilégié par la commune de Val-de-Travers car sur le long terme il permet à la commune de garder un contrôle sur le développement territorial. Mais il faut relever que l'acte de 1953 prévoit un droit, pour le bénéficiaire du droit de superficie, à acquérir la parcelle auquel nous devons obéir.

La proposition du Conseil communal

En date du 17 décembre 2013, le Conseil communal a été sollicité puis est entré en matière sur une demande d'achat de terrain par Mme et M. Jeanneret.

La parcelle que nous vous proposons de vendre reprend l'assise minimale nécessaire à l'immeuble, immeuble qui au vu de sa situation ne devrait pas être démoli dans les 100 ans à venir.

La surface nécessaire à l'opération est estimée à 566 m². Le prix de vente proposé est de Fr. 80.- le m², soit Fr. 45'280.- auxquels vont s'ajouter, pour les propriétaires de l'immeuble, les frais de géomètre, les frais de notaires à hauteur de Fr. 920.- (2% environ) et les lods à hauteur de Fr. 1'380.- (3% environ).

Incidences financières

Les incidences financières sont modestes : nous renonçons à percevoir un revenu de Fr. 20.50 par année, notre dette est diminuée de Fr. 45'000.-, ce qui représente une diminution théorique de charges financières d'environ Fr. 900.-/an.

ne.ch
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

Département du développement territorial et de l'environnement
Service de la géomatique et du registre foncier

COPIE

Plan de mutation

Cadastre de FLEURIER

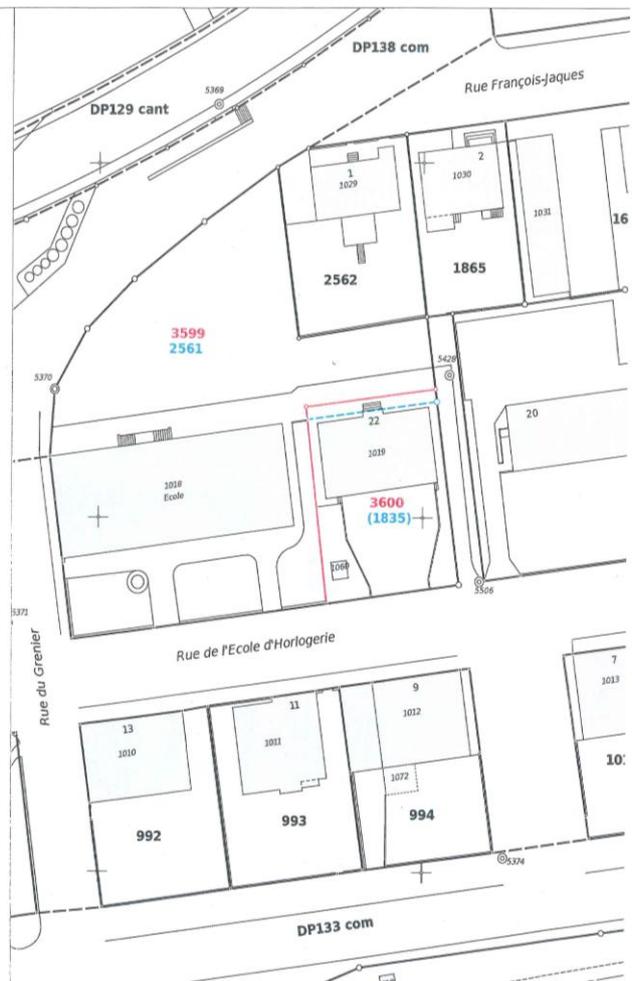
DIVISION du bien-fonds 2561
SUPPRESSION du droit de superficie (DDP 1835 au 1er degré)

Élément nouveau ————
Élément supprimé ————

Echelle 1:500

Neuchâtel, le 2 AVR. 2014

RA Trélaud

2. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons de valider la suppression du DDP 1835 de Fleurier et la vente du nouveau bien-fonds 3600 pour le prix de Fr. 45'280.-.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 12 mai 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Christian Mermet

Alexis Boillat

Annexes :

- projet d'arrêté
- acte de constitution d'un droit de superficie du 6 octobre 1953
- bail du 3 juin 1953

ARRETE RELATIF A LA SUPPRESSION DU DDP 1835 DE FLEURIER ET VENTE
DU NOUVEAU BIEN-FONDS 3600



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu le rapport du Conseil communal, du 12 mai 2014;
vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Le Conseil communal est autorisé à vendre à Madame et Monsieur Jocelyne et Robert Jeanneret pour le prix de Fr. 80.- le m², une parcelle de terrain de 566 m², à détacher de DDP 1835 du cadastre de Fleurier et créant le bien-fonds 3600.

Art. 3 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de des acheteurs

Art. 4 Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

Art. 5 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 23 juin 2014

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

Alexandre Willener

François Oppliger



CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE TROIS, le SIX OCTOBRE,

Par devant moi Max Benoit, notaire, à Fleurier,

comparaissent:

d'une part: Messieurs Jean Calame et Pierre Gentil, administrateur communal, à Fleurier, agissant au nom de la COMMUNE DE FLEURIER, FONDS DES RESSORTISSANTS, en leur qualité de président et secrétaire e.r. du Conseil communal et en exécution des pièces suivantes qui demeurent annexées au dossier de la minute;

1. Arrêté du Conseil général, du 2 juin 1953;
2. Arrêté du Conseil d'Etat, du 26 juin 1953;
3. Délégation de pouvoirs du Conseil communal du 5 octobre 1953.

d'autre part: Monsieur ANTOINE-EDMOND DUBOIS, fils de André-Philippe, originaire de Buttet, entrepreneur, domicilié à Fleurier.

Lesquels comparants conviennent de ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. Les Autorités communales de Fleurier ont concédé à Monsieur Antoine Dubois un emplacement pour la construction d'un immeuble de quatre appartements, un atelier et un garage, sur un territoire appartenant à la Commune, Fonds des Ressortissants, formant l'article mille deux cent trente (1230) du cadastre de Fleurier, Derrière la Gare, pré de 2796 M².
2. Il a été convenu à cette occasion que Mr. Antoine Dubois serait inscrit au registre foncier comme propriétaire de ce bâtiment, tandis que la Commune resterait propriétaire du fonds sur lequel la dite construction serait édifiée.
3. Il a paru aux intéressés que la forme juridique la plus appropriée était la constitution d'un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent, immatriculé comme immeuble.
4. D'un plan de modification établi par le Géomètre cantonal en date du 4 septembre 1953, plan signé par les parties et le notaire pour être déposé au registre foncier à l'appui

du présent acte, il résulte que: _____

A. le fonds appartenant à la commune de Fleurier, Fonds des Ressortissants, forme l'immeuble désigné comme suit au registre foncier: _____

CADASTRE DE FLEURIER

ARTICLE MILLE DEUX CENT TRENTE (1230). Plan: folio 15, No. 63. DERRIERE LA GARE, pré de deux mille sept cent nonante six mètres carrés _____ 2796 M2. _____

Limites: Nord, promenade publique; Est, rue publique; future; Sud, rue publique, 1231; Ouest, rue publique. _____

Provient de l'article 1230 modifié par la constitution d'un droit de superficie. _____

1. Acte du 14 octobre 1948, reçu G. Vaucher, notaire, _____ constituant sur le présent article, un droit de superficie sur une surface d'environ 500 M2. pour une maison familiale et son usage, immatriculé sous article 1723, plan: folio 15, No. 125 (Réq. 295/1948).

2. Acte du 6 octobre 1953, reçu Max Benoit, notaire, _____ constituant sur le présent article un droit de superficie immatriculé sous article 1835, plan folio 15, No. 138. _____

B. le droit de superficie accordé par la Commune de Fleurier à Mr. Antoine Dubois devient d'un commun accord entre parties le droit distinct et permanent immatriculé sous l'immeuble suivant du même cadastre, savoir: _____
ARTICLE MILLE HUIT CENT TRENTE CINQ (1835), Plan: folio 15, No. 138. DERRIERE LA GARE, droit de superficie pour un chésal de cinq cent vingt neuf mètres carrés sur l'article 1230, constitué par acte du 6 octobre 1953 reçu Max Benoit, notaire. _____

CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

En vertu de ce qui précède, la Commune de Fleurier, par l'organe de ses représentants, déclare concéder à Monsieur Antoine Dubois qui déclare l'acquérir, une servitude consistant dans un droit de superficie sur l'article mille deux cent trente (1230) du cadastre de Fleurier, donnant au bénéficiaire le droit d'édifier et d'avoir sur le fonds du dit _____

article une maison d'habitation et ses dépendances.

Ce droit de superficie est érigé de consentement unanime entre parties en un droit distinct et permanent dans les sens des articles 675 et 779 du code civil suisse et de l'article 7 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, Il est immatriculé comme immeuble sous l'article désigné plus haut, numéro mille ~~deux~~ cant trente cinq du cadastre de Fleurier, aux termes du plan cadastral mentionné du 4 septembre 1953.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE.- SITUATION HYPOTHECAIRE

Messieurs Jean Calame et Pierre Gentil déclarent à ce sujet:

1. que l'article 1230 du cadastre de Fleurier est bien la propriété de la Commune de Fleurier, Fonds des Ressortissants, sans qu'ils puissent produire de titre justificatif sinon une possession immémoriale non contestée lors de l'établissement du cadastre;
2. que le dit immeuble est libre et franc de tout gage immobilier, ce que confirme au surplus le certificat de franchise hypothécaire contenu dans un extrait du registre foncier du district du Val-de-Travers délivré ce jour par le Conservateur compétent, pièce annexée au dossier de la minute.

CONDITIONS

La servitude est consentie aux conditions suivantes réciproquement faites et acceptées :

1. Sa durée est de soixante ans, dès le deux juin mil neuf cent cinquante trois.
2. Le bénéficiaire payera à la Commune de Fleurier une location annuelle fixée au UN POUR CENT (1%) de la valeur du terrain, calculée d'après les normes de l'arrêté du Conseil général déterminant le prix de vente des terrains à bâtir. Actuellement ce prix est fixé à trois francs et trente centimes (Fr. 3.30) le mètre carré.
3. A l'expiration du délai de soixante ans, la Commune de Fleurier aura la faculté de renouveler le droit de superficie pour la durée et aux conditions qu'elle fixera, ou éventuellement d'acheter le bâtiment au prix fixé par un expert désigné par la Conseil communal.

4. Le bénéficiaire du droit de superficie a toutefois la faculté d'acquérir en tout temps le terrain relevant de ce droit et ceci aux conditions fixées par le règlement communal déterminant le prix de vente des terrains à bâtir en vigueur au moment de la transaction, Le propriétaire de l'immeuble peut seul acquérir le terrain sur lequel est construite sa maison.
5. Conformément à l'usage, tous les frais résultant de la création de ce droit de superficie sont à la charge du bénéficiaire.

ETAT CIVIL

L'exactitude de l'état civil du bénéficiaire a été justifiée conformément à la loi.

DONT ACTE,

fait et passé à Fleurier, lu aux comparants qui déclarent que le dit acte renferme bien l'expression de leur volonté et qui signent la minute avec moi notaire les an, mois et jour que dessus (6 octobre 1953).

La minute est signée: J CALAME - P GENTIL - A DUBOIS - M. BENOIT, not.

1/ huit - approuvé au verso et la radiation d'ac nos sul.

COPIE CERTIFIÉE CONFORMÉ A LA MINUTE.



COMMUNE
DE FLEURIER

Droit de superficie selon Acte
du 2 décembre 1953.

*course et passage
de l'office des
plumitifs
le 7.VII.53.*

Bail pour parcelles de terrain

R.

Monsieur WILLY HUGUENIN 2140 LES SAGNETTES dès 1971 ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

1. Par le présent, la Commune de Fleurier, propriétaire, déclare remettre à bail à Monsieur DUBOIS Antoine
à Fleurier la parcelle suivante

N° de la parcelle	Article du cadastre	Situation	Superficie en m²	Prix	
				Fr.	Ct.
Plan	1835	Derrière la Gare, Bâtiment dégagement + partie nord du immeuble	188 m²		
			341 m²		
			529 m² <i>100 m² minimum</i>	17,50	
				3	
				20,50	

à 3,3
le m²

- Le prix de location doit être payé le 31 août de chaque année.
- Le prix du bail ayant été fixé en tenant compte des accidents ou calamités extraordinaires éventuels, ne saurait être abaissé.
- 3. La durée du bail est de 60 années, soit du 1er juillet 1953 au 30 juin 2013
La reconduction tacite n'est pas prévue.
- 4. La sous-location est interdite sans autorisation formelle du bailleur.
- 5. Le preneur s'engage à cultiver soigneusement les terres et à signaler au bailleur tout passage non dû qui serait établi sur la parcelle louée.
- 6. La Commune se réserve de reprendre la ou les parcelles dans le cas où le besoin s'en ferait sentir pour elle. Pour le cas où une indemnité serait due, le Conseil communal aura seul le droit de la déterminer ou de la fixer, sans le concours d'aucun tribunal. La prononce sera souverain, sans appel, ni recours. Révision: L'indemnité ne pourra en aucun cas être supérieure à la moitié du prix du bail d'une année.
- 7. En cas de l'inexécution de l'une ou de l'autre des conditions ou obligations de ce bail, ou encore de celles résultant de la Loi, la Commune reprendra ces lots ou parcelles sans délai ni indemnité, cela moyennant une simple mise en demeure envoyée par pli chargé. **Le non paiement à date fixée rentre dans l'inexécution des obligations.**
- 8. En cas de contestation, les parties porteront leur différend devant le Tribunal de district du Val-de-Travers qui jugera souverainement du litige; les prescriptions en vigueur devant être appliquées.
- 9. Ainsi conclu et fait en deux exemplaires, dont un pour chaque partie.

Fleurier, le 3 juin 1955

Le bailleur:
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président,

Le preneur:

[Signature]
Le secrétaire,
[Signature]

[Signature]
Le caution:

Le prix de location est fixé au 1% de la valeur du terrain.

Quittances