



## MUNICIPALITE DE BURTIGNY

Responsables : M. Claudio Cairoli, M. Oswald Schnyder

**Concerne : Préavis no. 01/2018 – Construction d'un parking sur la parcelle communale n°374 de Burtigny**

---

Au Conseil général de Burtigny,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **1.- PREAMBULE**

Au premier trimestre 2018, Monsieur Marc Antoine Druz mettra à l'enquête publique un projet de construction de douze appartements sur les parcelles 283 et 304 de la commune de Burtigny. La Municipalité s'est penchée sur ce projet car ces logements n'auront pas de places pour le stationnement des véhicules. En effet, selon le règlement communal, deux places de parking sont nécessaires par logement. La Municipalité est donc rentrée en discussion et en collaboration avec l'architecte du projet, Monsieur Nicolas Tardin, pour trouver la solution la plus adéquate pour les deux parties.

Après réflexions et négociations, la Municipalité propose la construction d'un parking semi-enterré, d'un étage, en droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur des propriétaires des parcelles numéros 283 et 304. Monsieur Marc-Antoine Druz prendrait à sa charge la construction de ce bien estimée à CHF 1'100'000.-. En compensation, la commune ne facturerait pas vingt-quatre places à CHF 7'500.- par place, soit un montant unique de CHF 180'000.-. De plus, neuf places de parcs intérieures seraient à la disposition de la commune de Burtigny, dégageant un revenu locatif annuel en sa faveur. Celle-ci deviendrait ainsi copropriétaire du parking souterrain, avec les acheteurs des logements susmentionnés.

L'entrée en force de ceci est conditionnée d'une part, à l'obtention et l'autorisation définitive et exécutoire du Conseil général de Burtigny de constituer le droit de superficie et d'autre part, à l'obtention du superficiaire d'un permis permettant de construire le projet souhaité.

Il est à confirmer que la commune reste propriétaire du terrain et jouit de la partie extérieure de cette construction.

### **2.- LE PROJET**

#### **Description**

Afin que le bâtiment, propriété du superficiaire, ne soit pas incorporé au terrain, le superficiaire constitue en faveur de Marc-Antoine Druz une servitude de superficie cessible et transmissible.

Ce droit de superficie est créé pour une durée de soixante-cinq ans.

Celui-ci permet la construction d'un seul bâtiment destiné à un parking semi-enterré, comprenant :

- A l'étage inférieur : des places de stationnement couvertes pour véhicules et pour motocyclettes, des boxes et un local technique.
- A l'étage supérieur : des places de stationnement extérieures à l'usage du public pour véhicules et pour motocyclettes, ainsi que tous aménagements accessoires à une telle construction, tels que routes, chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, et de manière générale tous les aménagements extérieurs à la libre appréciation du superficiaire, avec l'accord de la Municipalité.

La totalité du coût de la construction du bâtiment et des aménagements intérieurs sera prise en charge par le superficiaire, qui en exécutera les travaux, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous sa seule responsabilité. Les plans de constructions devront être approuvés par la commune de Burtigny.

Le superficiaire devra également supporter les frais de réalisation et d'entretien de tous les aménagements extérieurs, qui seront compris dans le périmètre du droit de superficie.

#### **Redevance annuelle**

Le présent droit de superficie est accordé moyennant une redevance annuelle de cinq francs (CHF 5.-) minimum par mètre carré, soit un montant total de CHF 5'410.- (1'082 mètres carrés multipliés par CHF 5.-). La commune de Burtigny a le droit d'augmenter la redevance, conformément à l'indice suisse des prix à la consommation, au début de chaque période de trois ans comprise dans la durée du droit de superficie, la première fois le premier janvier deux mille vingt-deux.

En cas de retard de paiement, il sera dû un intérêt de retard calculé au taux de cinq pour cent (5%) l'an sur les rentes échues.

#### **Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par le superficiaire**

En cas de violations graves ou réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment si le superficiaire ne devait pas maintenir le bâtiment dans un bon état d'entretien, la commune de Burtigny aura la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction. Si la commune de Burtigny exerce ce droit, aucune indemnité ne sera due au superficiaire pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes.

Les comparants conviennent également que le superficiant pourra faire application de la clause de retour anticipé pour le cas où les travaux de construction du projet superficiaire n'auraient pas débuté dans l'année après l'inscription du présent acte au Registre foncier, étant ici précisé que le superficiant exercera son droit à la lumière d'un examen approfondi des circonstances du retard, sur le principe de la bonne foi. Dans cette hypothèse, les frais de radiation seront à la charge du superficiaire et une indemnité de CHF 50'000.- sera due par ce dernier au superficiant.

Cette clause sera mentionnée par une annotation au Registre foncier.

### **Retour des constructions à l'expiration du droit**

En cas de refus de prolongation du droit de superficie par le superficiel ou si le superficiaire renonce à la prolongation du droit de superficie, celui-ci s'éteindra et le superficiel deviendra propriétaire de la construction.

En cas de retour des constructions à l'expiration du droit, aucune indemnité ne sera due par le superficiel au superficiaire pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes.

A l'expiration du droit de superficie, le superficiel s'engage à reporter sur la parcelle de base 374 toutes les servitudes foncières d'usage de place de stationnement couvertes existant en faveur des tiers. Il est cependant précisé que l'exercice de chacune de ces servitudes sera modifié ce jour-là, afin de prévoir que le propriétaire (soit le bénéficiaire de la place de stationnement), doit une indemnité mensuelle de cinquante francs par place de stationnement, montant devant être indexé à l'indice suisse des prix de la consommation ou au prix qui sera défini par un expert désigné par la Municipalité de Burtigny, en tenant compte de l'état du parking lorsqu'il sera remis au superficiel et des frais d'entretien qui devront être assumés par celui-ci.

Le superficiaire assume seul toutes les obligations de droit privé et prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs ou canalisations, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée ; il ne pourra invoquer la responsabilité du superficiel.

### **Droits et obligations du superficiaire**

Dès son inscription au Registre foncier, le droit de superficie comporte pour le superficiaire le droit d'ériger la construction mentionnée ci-dessus, puis de la maintenir et d'y faire tous travaux de réfection, d'amélioration et de transformation.

### **Copropriété**

Le bien-fonds dit « parcelle parking » est une dépendance des parcelles 283 et 304 de Burtigny, dites « parcelles principales », qui seront réunies lors de la construction. Les propriétaires des parcelles principales ne peuvent disposer du bien-fonds dépendant que d'un commun accord et dans le respect du droit de superficie distinct et permanent.

Les parcelles principales sont copropriétaires de la parcelle parking à raison des parts suivantes :

- Parcelle 283 : 500/1'000èmes
- Parcelle 304 : 500/1'000èmes

La commune assumera les frais d'entretien pour ces neuf places de parc, ce qui correspond approximativement à CHF 100.- par place par année, seule charge pour la commune.

Le règlement d'administration et d'utilisation sera mentionné au Registre foncier.

### **3.- CONCLUSIONS**

Depuis quelques années, les transformations de maisons anciennes augmentent et, pour certaines constructions, les places de parking feront défaut. De plus, au vu de la constructibilité de la parcelle de Chise, un tel projet nécessiterait des places de parking. De ce fait, la réalisation et l'aménagement d'un parking intérieur et extérieur est nécessaire.

Il est à souligner également que le parking extérieur à usage public doit pouvoir accueillir les véhicules en lien avec les locations de la grande salle, ceux des clients de l'Auberge communale et les infrastructures de l'Abbaye, tous les cinq ans.

Au vu de ce qui précède, et compte tenu des présentes explications, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### **LE CONSEIL GENERAL DE BURTIGNY**

- vu le préavis municipal N°01/2018 concernant l'adoption du règlement communal de police ;
- oui le rapport de la Commission chargée d'étudier ce préavis ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### **DECIDE**

-d'accepter le préavis municipal N° 01/2018 concernant la construction d'un parking sur la parcelle communale n°374 tel que présenté.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 janvier 2018 pour être soumis à l'approbation du Conseil général de Burtigny

Au nom de la Municipalité

Valérie Jeanrenaud Katherina Repond



Syndique



Secrétaire