



PRÉAVIS MUNICIPAL

36/2020

**RENOUVELLEMENT DES DROITS DE SUPERFICIE ÉCHUS
COMPLÉMENT À LA DÉCISION DU CONSEIL COMMUNAL DU 11 OCTOBRE 2018**

Municipale responsable : Mme Monique Locatelli, syndique

Renouvellement des droits de superficie échus

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Nous revenons vers vous pour vous exposer les difficultés que nous rencontrons dans le processus de renouvellement des droits de superficie distincts et permanents (DDP) déjà échus.

Cette réunion extraordinaire du Conseil communal est nécessaire étant donné l'urgence à régler une situation dans les meilleurs délais afin d'obtenir votre approbation concernant l'interprétation des décisions prises par le Conseil communal du 11 octobre 2018 relatives au préavis municipal 27/2018, et plus particulièrement **le quatrième point**.

Il est évident que les DDP échus et non renouvelés présentent un vide juridique, lequel provoque des problèmes très compliqués aux bénéficiaires des DDP dans leurs relations avec leurs banques.

En effet, des actes notariés pour le renouvellement de DDP échus ont été signés durant le 1^{er} semestre 2019; ce n'est qu'à la mi-juillet 2019 que nous avons reçu la mauvaise nouvelle nous signalant que le Registre foncier **rejetait** l'inscription des réquisitions de modifications d'un DDP échu.

Interprétation à confirmer

Après plusieurs discussions et tractations avec Madame la Conservatrice adjointe du Registre foncier de la Côte, le 10 janvier 2020, nous avons finalement obtenu la garantie, avec l'aide de notre conseil, Me Gilles Davoine, qu'avec le présent préavis approuvé par le Conseil communal de Chésereux, le Registre foncier validera la constitution des nouveaux droits de superficie « échus » actuels.

Par décision du 11 octobre 2018 relative au préavis municipal 27/2018, le Conseil communal de Chésereux a décidé, à la majorité :

- d'autoriser la Municipalité à renouveler et prolonger, aux nouvelles conditions, les droits de superficie échus et arrivant à échéance entre 2017 et 2025,
- pour la zone S2 : sauf cas exceptionnel, de fixer la redevance annuelle minimum à CHF 5.00 par m² (cinq francs suisses) sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, valeur au 1^{er} janvier 2017, soit 100.0 points. Ce montant sera indexé annuellement, proportionnellement à l'évolution à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

./.

Renouvellement des droits de superficie échus

- pour la zone S3 : sauf cas exceptionnel, de fixer la redevance annuelle minimum à CHF 5.30 par m² (cinq francs suisses et trente centimes), sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, valeur au 1^{er} janvier 2017, soit 100.0 points. Ce montant sera indexé annuellement, proportionnellement à l'évolution à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.
- d'accorder une prolongation des droits de superficie pour une nouvelle durée de 30 ans (trente) à compter dès la fin de validité du droit en cours,
- de prévoir que la redevance pourrait être révisée tous les 10 ans (dix), en fonction de la valeur vénale de terrains (en plus de l'indexation),
- de majorer la redevance de toute parcelle au bénéfice d'un droit de superficie, où le bénéficiaire perçoit un loyer, d'une redevance supplémentaire de deux loyers mensuels.

Selon la pratique actuelle du Registre foncier, il n'est pas possible de renouveler des droits de superficie qui sont déjà échus. Il n'y a pas d'effet rétroactif. De tels droits peuvent en revanche être à nouveau inscrits et ils le seront bien pour la durée légale minimum de 30 ans, telle que prévue par la décision du Conseil communal mais – c'est la différence – dès la date de leur nouvelle inscription au Registre foncier et non pas dès la fin de validité du droit en cours.

De ce fait, afin de pouvoir renouveler les droits de superficie déjà échus, le Registre foncier a besoin de **la confirmation du Conseil communal qu'il interprète sa décision du 11 octobre 2018 comme autorisant la Municipalité à renouveler les droits de superficie pour une durée de 30 (trente) ans dès leur échéance lorsque cela est possible (pour les droits non échus) et dès leur inscription au Registre foncier dans les autres situations (pour les droits déjà échus).**

Conclusion

Afin d'être parfaitement transparent, il faut comprendre que le seul changement, qui concernera quatre superficiaires, est le report de l'introduction du nouveau barème de la redevance, lequel ne sera appliqué qu'à partir de la date d'inscription au Registre foncier de l'acte de renouvellement du droit de superficie échu.

Les DDP concernés sont les suivants :

1. parcelle DDP 377, zone S3, échu depuis le 1^{er} janvier 2017, dont M. Manuel Hernandez est bénéficiaire,
2. parcelle DDP 371, zone S3, échu depuis le 1^{er} mars 2018, dont Mme Klara Häusermann est bénéficiaire,
3. parcelle DDP 392, zone S2, échu depuis le 16 février 2019, dont Mme Monika Baumgartner est bénéficiaire,
4. parcelle DDP 413, zone S3, , échu depuis le 1^{er} juillet 2019, dont Mme et M. Erika et Bo Jakobsson sont bénéficiaires.

./.

Renouvellement des droits de superficie échus

Décision

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Chésereux

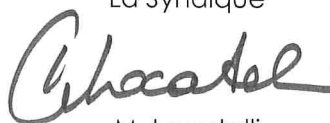
- dans sa séance extraordinaire du 6 février 2020
- vu le préavis municipal 36/2020
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour


Décide


- **que la décision du Conseil communal du 11 octobre 2018 relative au préavis 27/2018 doit être interprétée en ce sens que la Municipalité est autorisée à renouveler les droits de superficie pour une durée de 30 (trente) ans dès leur échéance lorsque cela est possible (pour les droits non échus) et dès leur inscription au Registre foncier dans les autres situations (pour les droits déjà échus).**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 20 janvier 2020 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

M. Locatelli



La Secrétaire

F. Monnaert-Chambaz

Annexe

Extrait de procès-verbal de la décision du Conseil communal du 11.10.2018