



**Municipalité
de Donneloye**

Tél. 024/433.19.50
FAX 024/433.19.51
E-mail info@donneloye.ch

Donneloye, le 30 novembre 2016

Au Conseil Général
de et à
1407 Donneloye

Préavis No. 08/2016

Prolongation du droit de superficie distinct et permanent au bénéfice du Football-Club de Donneloye

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande d'autorisation pour la signature d'un acte de modification du droit de superficie distinct et permanent au bénéfice du Football-Club de Donneloye

Etat de situation

Par décision du 24 juin 2014, le Conseil Général de Donneloye autorisait la Municipalité à acquérir une partie de la parcelle 102, propriété de M. P. Gavillet. L'acte de vente a été signé le 15 avril 2015.

La parcelle 102, devenue 3012, acquise par la Municipalité est grevée du droit distinct et permanent de superficie objet du feuillet 255 de la Commune de Donneloye en faveur du Football-Club de Donneloye. Ce droit est constitué d'une surface de 736 m², sur laquelle sont construits deux bâtiments à usage de buvette et vestiaire. Ce DDP a été signé en 1977 pour une durée de cinquante ans, donc avec une échéance en 2027.

Le Football-Club souhaite procéder à des transformations des bâtiments existants. Ces travaux nécessitent un emprunt bancaire de la part du Football-Club de Donneloye. Pour obtenir ce dernier, la Banque exige une prolongation du DDP arrivant à échéance en 2027.

Proposition de la Municipalité

La Municipalité considère que le droit de superficie distinct et permanent au bénéfice du Football-Club de Donneloye doit être prolongé afin de permettre à ce dernier d'exécuter les travaux envisagés.

Il est à relever que ces derniers sont à la charge du Football-Club de Donneloye et que toutes les autorisations légales (notamment permis de construire) devront être obtenues.

Les points suivants ont été examinés par la Municipalité

Exercice du droit

L'assise du droit n'est pas modifiée et il s'exerce sur une surface inchangée de 736m². En cas d'agrandissement des installations le Football Club devra demander une modification du droit.

Immatriculation au registre foncier

La servitude est immatriculée au registre foncier en tant que droit distinct et permanent (DDP).

Redevance

La redevance fixée par l'acte de 1977 est de CHF 100.00, indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Elle représente à ce jour un montant de CHF 195.00, soit un rendement de 2.6 %, compte tenu d'une valeur du terrain de CHF 10.00/m².

La Municipalité propose de maintenir la redevance au même taux.

Durée du droit

La Municipalité propose une prolongation du droit de 50 ans, soit au 7 septembre 2077. Une éventuelle prolongation au delà de cette échéance devra être discutée entre les parties au moins 4 ans avant l'échéance du droit.

Constructions

Toute nouvelle construction devra obtenir l'accord de la superficiante, à l'exception des travaux d'entretien et travaux de moindre importance ne nécessitant pas de mise à l'enquête publique selon les dispositions légales en vigueur. Toute construction entreprise sans l'accord express de la superficiante ne fera pas l'objet d'une indemnité de retour.

Indemnité de retour

A l'échéance du droit la superficiante versera au superficiaire une indemnité calculée comme suit :

- si c'est la superficiante qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée pour un montant équivalent au coût de construction et d'impenses effectifs des bâtiments, amorti d'un montant de 2% (deux pour cent) par année depuis la fin des travaux pour chacun des bâtiments ou impenses invoqués;
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit ou en cas de survenance d'un motif de retour anticipé des constructions, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50%)

En 1977, le taux d'amortissement avait été fixé à un pour cent, ce qui est trop faible par rapport à la durée du droit. En effet, les travaux réalisés en 2017 ne seraient pas amortis en 2077.

Retour anticipé

Si la superficiaire excède gravement son droit ou ne respecte pas les obligations mentionnées dans l'acte, le propriétaire pourra provoquer un retour anticipé après mise en demeure de l'Association en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachées.

Au vu de ce qui précède la Municipalité demande au Conseil général l'autorisation de signer la modification du droit de superficie distinct et permanent en faveur du Football-Club de Donneloye, selon le document joint au présent préavis.

Le Conseil général de Donneloye

- Vu le le préavis No 08/2016 présentés par la Municipalité
- Entendu le rapport de la Commission des Finances et Gestion
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

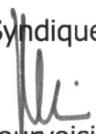
DECIDE

D'autoriser la Municipalité à signer devant notaire la modification du droit de superficie distinct et permanent en faveur du Football-Club de Donneloye, selon le document joint au présent préavis.

Les frais inhérents à cette transaction seront supportés par le superficiaire.

Nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

la Syndique

L. Courvoisier



la Boursière

F. Gavillet