

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la création d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 3301 de la Commune d'Yverdon-les-Bains, en faveur de Coop Mineraloel AG

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Située le long de la route de Sainte-Croix, la parcelle n° 3301, propriété de la Ville d'Yverdon-les-Bains, supporte depuis 2002 une station-service exploitée par le groupe Coop Mineraloel AG sous la dénomination « Coop Pronto ». Aujourd'hui, l'exploitation de cette station-service repose sur une servitude de superficie concédée en 2002 par la Ville d'Yverdon-les-Bains à Coop Mineraloel AG pour une période de 25 ans.

Au cours de l'été 2017, Coop Mineraloel AG a fait part à la Municipalité de son souhait de procéder à diverses modifications de la station-service (voir ci-après, ch. 2) qui nécessitaient entre autres de modifier les termes de la servitude de superficie conclue en 2002. Après examen, la Municipalité a retenu qu'il était nécessaire – pour différentes raisons qui seront exposées dans le corps de ce préavis – d'ériger un droit de superficie en droit distinct et permanent (art. 655 al. 3 CC), au lieu de la servitude de superficie conclue en 2002. C'est donc la constitution d'un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (ci-après : DDP) sur la parcelle n° 3301 en faveur de Coop Mineraloel AG ainsi que la constitution d'une servitude de passage publique qui vous sont soumis aujourd'hui par le présent préavis.

1. Le contrat de superficie du 31 janvier 2002

Comme expliqué en introduction, la Ville d'Yverdon-les-Bains a concédé un droit de superficie sur la parcelle n° 3301 du cadastre communal en faveur de Coop Mineraloel AG, afin que cette dernière y construise et y exploite une station-service. Conclu le 31 janvier 2002, ce contrat de superficie a pris effet le 1^{er} juillet suivant pour une période de 25 ans, soit jusqu'au 30 juin 2027. Ce contrat prévoit en outre une redevance annuelle de CHF 40'000.-.

En revanche, le droit de superficie accordé à Coop Mineraloel AG n'avait pas été érigé en droit distinct et permanent. Autrement dit, Coop Mineraloel AG est bénéficiaire d'un droit réel limité et non d'un immeuble au sens juridique du terme.

Cette distinction a des conséquences juridiques importantes, dont la principale réside dans le fait qu'il n'est pas possible d'inscrire de charges foncières sur un droit réel limité. Or, la charge foncière peut être un instrument utile pour garantir le respect des obligations du superficiaire, en cas de pollution du site par exemple.

C'est principalement pour cette raison que la Municipalité souhaite remplacer le contrat de superficie existant par une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent.

2. Le projet d'agrandissement de la station-service

En préambule, il convient de rappeler que le projet d'agrandissement de la station-service a fait l'objet d'une procédure de demande de permis de construire, qui relève des compétences de la Municipalité. Ce projet vous est donc présenté dans le présent préavis à titre informatif uniquement.

En substance, le projet d'agrandissement de station-service consiste en l'ajout de deux pompes à essence, en le prolongement de la marquise existante ainsi qu'en la construction d'un dépôt non chauffé pour le shop. L'enquête publique s'est déroulée du 15 décembre 2018 au 13 janvier 2019 et n'a pas suscité d'oppositions. Le permis de construire a été délivré par la Municipalité début mars 2019.

3. La future servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP)

Le projet de DDP, dont les frais d'établissement (frais de notaire et de géomètre) sont entièrement supportés par Coop Mineraloel AG, a été établi d'entente entre la Ville d'Yverdon-les-Bains, d'une part, et Coop Mineraloel AG, d'autre part. Le présent chapitre a pour but de vous en présenter ses principales caractéristiques.

3.1 Le montant de la redevance

Pour rappel, le contrat de superficie conclu le 31 janvier 2002 prévoit actuellement une redevance annuelle de **CHF 40'000.-**.

Cette somme a été modifiée dans le projet de DDP puisque Coop Mineraloel AG s'engage désormais à verser à la Ville d'Yverdon-les-Bains une rente annuelle de **CHF 75'000.-** (septante-cinq mille francs), TTC, en 12 tranches de CHF 6'250.- (six mille deux cent cinquante francs).

Comme dans le contrat actuel, ce montant pourra être indexé, selon des conditions définies par l'acte notarié.

3.2 La durée du DDP

Conformément à l'art. 655 al. 3 ch. 2 CC, une servitude sur un immeuble ne peut être immatriculée comme droit distinct et permanent qu'à la condition d'être établie pour 30 ans au moins. Ainsi, pour que la servitude de superficie accordée à Coop Mineraloel AG puisse être érigée en droit distinct et permanent et inscrite comme immeuble au registre foncier, elle doit être concédée pour une période minimale de 30 ans. Elle peut ensuite être prolongée suivant la volonté des parties, conformément à l'art. 779I al. 2 CC (« (... le droit de superficie...) peut en tout temps être prolongé, en la forme prescrite pour sa constitution, pour une nouvelle durée maximum de cent ans, mais tout engagement pris d'avance à ce sujet est nul (...) »).

En l'occurrence, la Ville d'Yverdon-les-Bains et Coop Mineraloel AG ont décidé de fixer la durée initiale du DDP à **30 ans**, en précisant que les parties conviennent d'ores et déjà qu'elles pourront entrer en tractations en vue d'un éventuel renouvellement du présent droit de superficie à son échéance.

3.3 L'assiette du DDP

A ce jour, la servitude de superficie concédée à Coop Mineraloel AG par le contrat de superficie conclu le 31 janvier 2002 porte sur toute la surface de la parcelle n° 3301 du cadastre communal. Or, la Municipalité examine la possibilité de relier le chemin du Pré-Neuf au carrefour giratoire « route de Ste-Croix/Rue Edouard-Verdan » en utilisant pour partie le chemin d'accès à la station-service, situé au nord-est de la parcelle n° 3301 (annexe 1). Ce projet, dont l'opportunité et la faisabilité doivent encore être étudiées, ne fait pas l'objet du présent préavis.

Toutefois, afin de ne pas faire obstacle à ce projet s'il devait être réalisé, le futur DDP réduit la surface concédée (soit l'assiette du droit de superficie) à celle rendue nécessaire par les activités déployées par Coop Mineraloel AG sur la parcelle n° 3301. Sous réserve de modifications mineures, l'**assiette du droit de superficie** correspondra ainsi à la zone délimitée en rose sur le plan établi le 10 décembre 2018 par le bureau BR+ et annexé au présent préavis (annexe 2).

3.4 Le droit de retour des constructions

A la demande de Coop Mineraloel AG, le régime légal ordinaire de retour des constructions, qui prévoit en principe que les constructions font retour au propriétaire du fonds et deviennent partie intégrante de ce fonds à l'expiration du droit de superficie (art. 779c CC) a été écarté. En lieu et place, il est prévu la clause suivante dans le projet d'acte notarié :

« (...) les constructions objet du présent droit distinct et permanent de superficie ne feront en aucun cas retour au propriétaire du sol à l'échéance du droit, ce au sens habituel du terme de "retour des constructions" au sens des dispositions de l'article 779 ss CC (...) »

En cas de cessation de ses activités au terme du droit de superficie, Coop Mineraloel AG s'engage ainsi à détruire la totalité de son installation et à rendre un terrain vierge de toutes constructions. Cette solution convient parfaitement à la Ville, qui n'a en effet pas l'intention d'exploiter une station-service.

3.5 Les autres clauses du DDP

Les autres clauses du futur DDP n'appellent pas de remarques particulières.

4. La constitution d'une servitude de passage public sur la parcelle n° 3301

Une **servitude de passage public** sera établie sur le solde de la parcelle. La constitution de cette servitude, qui devra faire encore l'objet d'une enquête publique, a pour premier but de garantir l'accès à la station-service par ses clients.

En outre, cette servitude de passage public permettrait le cas échéant de réaliser le projet routier susmentionné sans qu'il soit indispensablement nécessaire de procéder au morcellement de la parcelle n° 3301. Il en résulte un gain temporel et financier pour la Commune. Sous réserve de modifications mineures, le tracé de cette figure en jaune sur le plan établi le 10 décembre 2018 par le bureau BR+ et annexé au présent préavis (annexe 2).

5. Synthèse

Installé depuis 2002 sur la parcelle n° 3301 du cadastre communal, la station-service « Coop Pronto » exploitée par Coop Mineraloel AG va prochainement être agrandie : deux nouvelles colonnes à essences et un dépôt non chauffé seront construits alors que la marquise existante sera prolongée.

Ce projet a mis en lumière l'opportunité de remplacer le contrat de superficie conclu le 31 janvier 2002 entre Coop Mineraloel AG et la Ville – qui devait de toute façon être revu – par la création d'une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP). Ce DDP sera inscrit comme un immeuble auprès du registre foncier, avec toutes les conséquences juridiques qui en découlent. Ainsi, en cas de nécessité, il sera possible d'y faire inscrire des charges foncières, par exemple en vue de garantir le respect des obligations du superficiaire en cas de pollution du site.

La surface concédée à Coop Mineraloel AG a également été réduite. Elle ne couvrira plus l'entier de la parcelle n° 3301 comme c'est le cas avec le contrat de superficie conclu le 31 janvier 2002 mais se limitera à la surface nécessaire à Coop Mineraloel AG pour qu'elle exerce ses activités. En revache, la redevance annuelle a été sensiblement augmentée, passage de CHF 40'000.- à CHF 75'000.-.

Dans la foulée, la Municipalité a souhaité constituer une servitude de passage publique sur le chemin d'accès à la station-service « Coop Pronto », situé au nord-est de la parcelle n° 3301. La constitution de cette servitude permet simultanément de garantir juridiquement l'accès à la station-service et d'anticiper l'éventuelle réalisation d'un projet routier, qui consisterait à relier le chemin du Pré-Neuf au carrefour giratoire « route de Ste-Croix/Rue Edouard-Verdan ».



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de la Commission des affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1a : d'autoriser la Municipalité à concéder à Coop Mineraloel AG une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) grevant la parcelle communale n° 3301 selon la surface délimitée en **rose** sur le plan établi par le bureau BR+ le 10 décembre 2018 (les modifications mineures étant réservées) ;
- Article 1b : que ce droit sera concédé pour une durée de 30 ans dès son inscription au registre foncier, en remplacement du contrat de superficie conclu le 31 janvier 2002 ;
- Article 1c : que ce droit sera concédé contre une redevance annuelle de CHF 75'000.- (septante-cinq mille francs suisses), qui pourra être indexée, selon des conditions définies par l'acte notarié ;
- Article 1d : d'autoriser la Municipalité à régler les autres modalités de ce droit (DDP) ;
- Article 2 : d'autoriser la Municipalité à constituer une servitude de passage publique grevant la parcelle communale n° 3301 selon la surface délimitée en **jaune** sur le plan établi par le bureau BR+ le 10 décembre 2018 (les modifications mineures étant réservées) ;
- Article 3 : d'autoriser la Municipalité à conclure tout autre acte en rapport avec ce droit de superficie distinct et permanent et cette servitude de passage publique.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

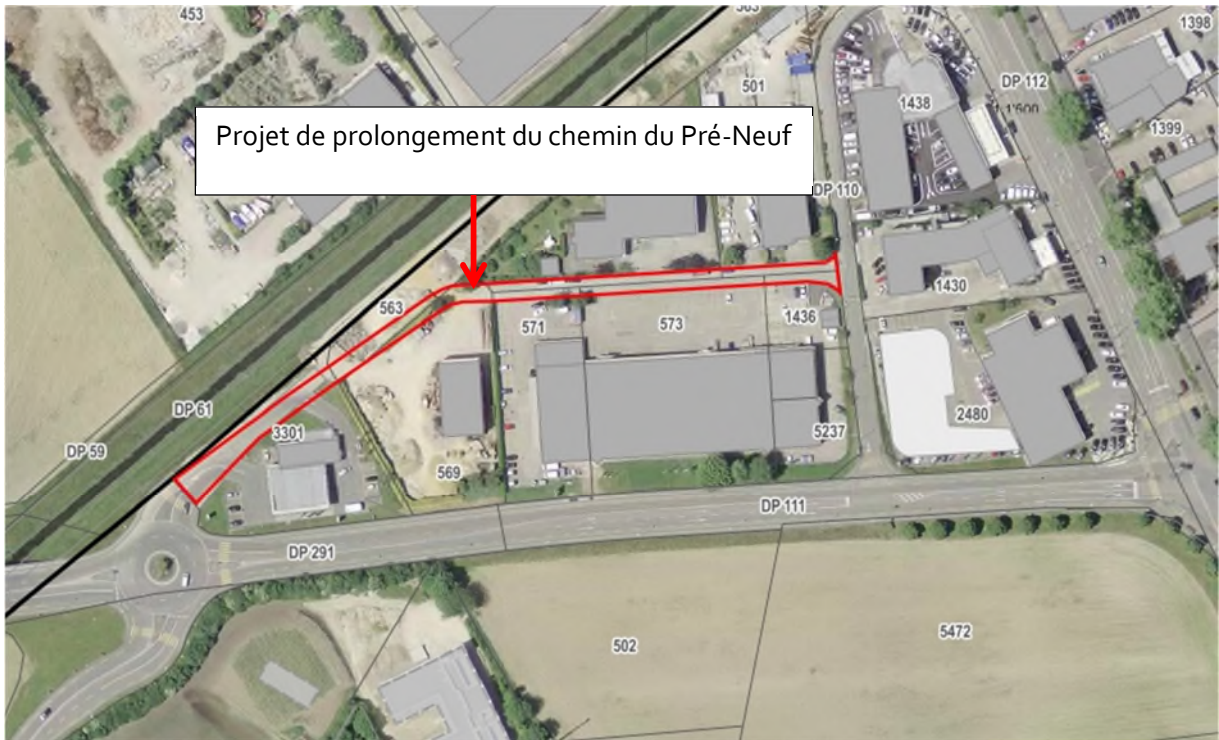
Le Syndic		Le Secrétaire
		
J.-D. Carrard		F. Zürcher

Annexes :

1. Schéma de prolongation du chemin du Pré-Neuf
2. Plan établi par le bureau BR+ le 10 décembre 2018

Délégué de la Municipalité : Monsieur Jean-Daniel Carrard, syndic

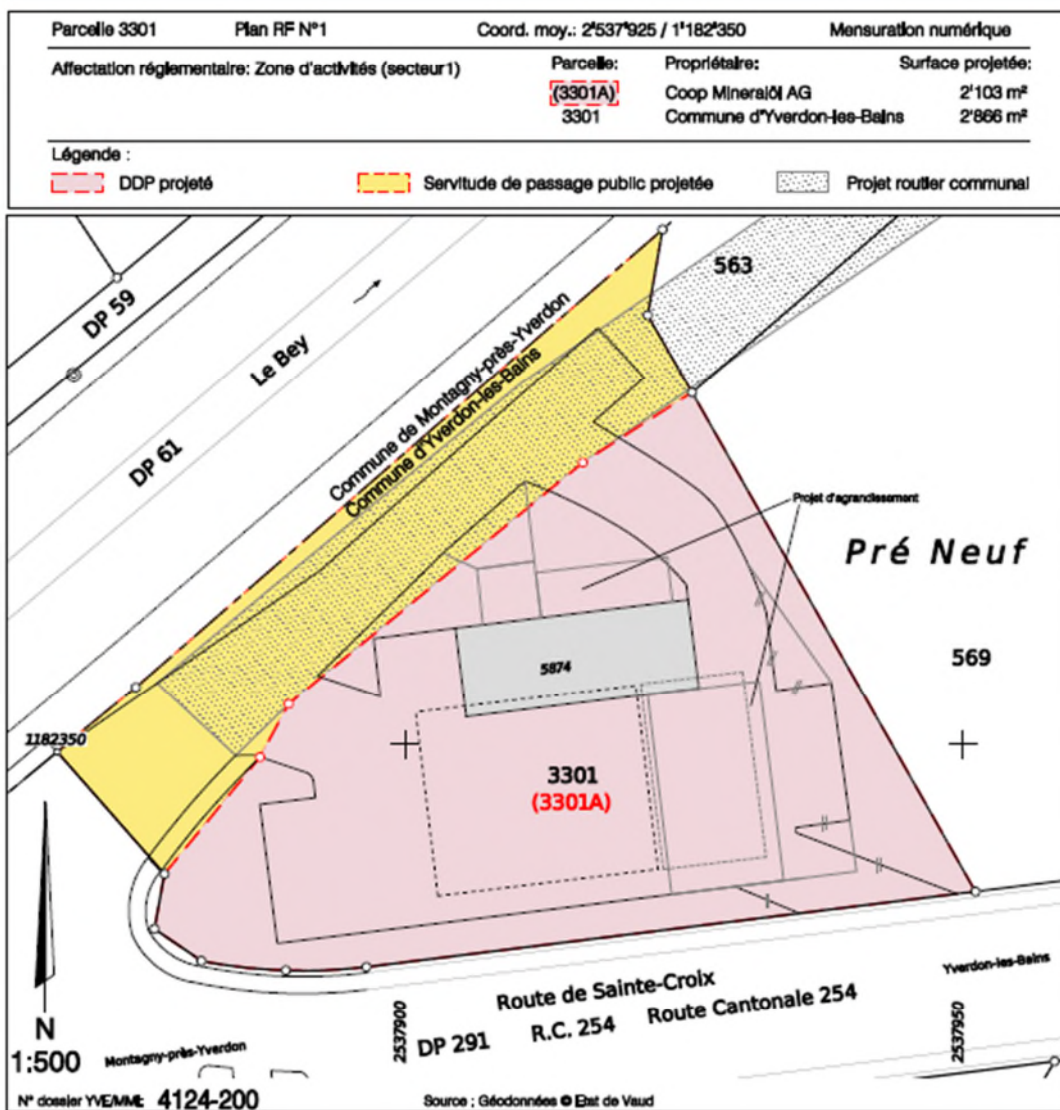
Annexe 1 :



Annexe 2 :

PROJET DE CREATION D'UN DDP

Commune d'Yverdon-les-Bains



BR+

INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

BR PLUS INGÉNIEURS SA
Rue de la Plaine 66 - CP 1077
1401 Yverdon-les-Bains
T +41 24 426 46 94
info.yve@br-plus.ch
www.br-plus.ch

Yverdon-les-Bains, le 10 décembre 2018

David VARIDEL
Ingénieur géomètre breveté

