



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

concernant la cession en droit de superficie d'une parcelle de terrain à Malpierres-Est pour permettre la construction d'une maison mitoyenne et la demande de délégation de compétence pour la cession des terrains dans le périmètre de quartier Malpierres-Est

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Il y a quelques jours déjà, nous avons procédé à la mise à l'enquête publique de quatre maisons mitoyennes (villas nouvelle génération) implantées au nord du quartier Malpierres-Est afin d'en faciliter la promotion.

Une première demande d'acquisition nous a été présentée. Elle émane de Madame Nathalie Fasel et de Monsieur Harry Schumacher, tous deux domiciliés au Locle. Ce couple est intéressé à acquérir la parcelle 1d (1^{ère} depuis l'ouest), d'une surface de 406.50 m² à détacher de l'article 9201 du cadastre du Locle pour la construction d'une maison mitoyenne, ainsi qu'un fonds d'une surface de 18 m² à détacher de l'article 9201 du cadastre du Locle, pour le couvert à voitures rattaché à la construction principale, mais faisant l'objet d'un article séparé au sein même de ce périmètre.

Nous vous rappelons que ce quartier est soumis à la contribution d'équipement. Pour l'ensemble de ce périmètre, le montant, après répartition du coût des travaux (selon article 115 de la LCAT), s'élève à 70.00 fr. le m² de parcelle. Ces montants seront réglés lors de la signature des actes.

En conséquence, nous vous proposons de répondre favorablement à cette demande en cédant en droit de superficie une parcelle de terrain à Malpierres-Est, d'une surface de 406.5 m² à détacher de l'article 9201 du cadastre du Locle pour la construction d'une maison mitoyenne, ainsi qu'un fonds d'une surface de 18 m² à détacher de l'article 9201 du cadastre du Locle, pour le couvert à voitures rattaché à la construction principale.

Ce droit de superficie est accordé aux conditions suivantes :

1. Durée 99 ans.

2. La redevance est fixée comme suit :

Versement par les bénéficiaires du droit d'une rente annuelle s'élevant à 5 % de la valeur du terrain estimée à 50.00 fr. le m². Cette rente sera indexée tous les 5 ans. L'indexation est fixée à 40 % du taux de renchérissement du coût de la vie.

3. A l'échéance du droit et en fonction de la situation du moment, les trois possibilités suivantes sont à prévoir :

- a) Si la Commune le désire, elle rachètera les aménagements dont l'estimation de la valeur sera faite en prenant en considération l'investissement initial, l'amortissement de vétusté, l'état de l'immeuble et sa valeur vénale.
 - b) A l'extinction du droit de superficie, si la Commune n'a besoin, pour son propre usage, ni de la construction ni du terrain, il y aura possibilité de prolonger ce droit de superficie.
 - c) A l'extinction du droit de superficie, si la Commune n'a besoin, pour son propre usage, ni de la construction ni du terrain et que de son côté les bénéficiaires du droit ne souhaitent pas une prolongation de son droit de superficie, la Commune cherchera à céder la construction de gré à gré à un tiers à qui elle accordera un nouveau droit de superficie. Les bénéficiaires du droit devront considérer que le prix de vente équivaut à l'indemnité de retour.
4. La Commune bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente avant l'échéance du droit de superficie.
 5. Les bénéficiaires répondent à l'égard des tiers de tous les excès en matière de droit de voisinage.
 6. En cas de transformations ou d'autres modifications importantes de l'objet du droit de superficie, les bénéficiaires devront, préalablement c'est-à-dire avant le commencement des travaux, avertir la Commune du Locle, par écrit, et obtenir son accord sur la base de plans et projets précis.
 7. Les superficiaires supportent seuls les charges et obligations afférentes à la construction. En particulier, lui incombent les impôts et assurances afférents à l'immeuble.
 8. Les bénéficiaires s'engagent en outre, vis-à-vis du propriétaire, à maintenir l'objet de son droit en bon état d'entretien.
 9. Constitution des éventuelles servitudes nécessaires (par exemple droits de passage) entre d'une part le fonds grevé et d'autre part l'objet du droit de superficie.
 10. Retour anticipé en faveur de la Commune, en cas de violation grave du contrat par les superficiaires, telle que changement d'affectation ou mauvais entretien, et cela après mis en demeure des superficiaires.

Nous profitons de cette demande d'acquisition pour vous soumettre une sollicitation supplémentaire.

Dans le contexte de cession des terrains à détacher des articles 9201 et 9228 du cadastre du Locle dans le secteur des Malpieres-Est (périmètre défini par le plan de quartier), nous souhaiterions pouvoir bénéficier d'une délégation de compétence de la part de votre Conseil nous autorisant à procéder aux transactions immobilières sans être obligés de présenter un rapport pour chaque opération. Evidemment, cette demande est formulée exclusivement pour le quartier des Malpieres-Est.

Précisons d'emblée que cette pratique est agréée par le Service des communes et qu'elle est appliquée depuis plusieurs années, souvent dans le cas de périmètre de quartier bien délimité.

Cette formule a notamment été appliquée au quartier des Alerac à La Chaux-de-Fonds ainsi qu'au lotissement réalisé à La Sagne.

Tout l'intérêt de ce procédé se caractérise principalement par un gain de temps, de procédure. L'étape du Conseil général et son délai référendaire n'étant plus un passage obligé, l'acquéreur peut rapidement négocier avec ses mandataires (notaire, architecte, banquier) pour engager les travaux (gain de temps environ deux mois).

Il n'en demeure pas moins qu'un certain nombre de règles doit être respecté. Après avoir statué sur la demande du requérant, notre Conseil doit solliciter, par courrier, le Service des communes afin d'obtenir une décision du Conseil d'Etat. Ce n'est qu'en possession de ce document officiel que les actes peuvent être signés. De surcroît, votre Conseil est informé de chaque vente lors de la séance qui suit immédiatement la signature des actes.

Dans le cas qui nous occupe, plusieurs parcelles ayant déjà été cédées dans ce périmètre, les conditions de cession sont connues. Nous proposons, par conséquent, de poursuivre la vente sur les mêmes bases, c'est-à-dire en appliquant :

- un prix général de 70.00 fr. le m² de terrain pour la contribution d'équipement,
- un prix minimal de 80.00 fr. le m² de parcelle pour la vente en pleine propriété,
- une rente annuelle s'élevant à 5 % de la valeur du terrain estimée à 50.00 fr. le m² pour la cession en droit de superficie.

Nous préciserons encore que ces prix définis sont considérés comme prix plancher. Ils pourraient être ajustés (augmentés) en fonction de l'évolution du coût de la vie eu égard au développement du lotissement dans le temps.

En conclusion et au vu des explications qui précèdent, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à bien vouloir voter les arrêtés suivants :

Le Conseil général de la Commune du Locle,
Vu le rapport du Conseil communal, du 14 juin 2006,
Vu la loi sur les Communes, du 21 décembre 1964,
sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

PREMIER ARRÊTÉ

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à céder en droit de superficie, d'une durée de 99 ans en faveur de Madame Nathalie Fasel et de Monsieur Harry Schumacher, domiciliés au Locle, une parcelle de terrain d'une surface de 406.5 m², à détacher de l'article 9201 du cadastre du Locle, pour la construction d'une maison mitoyenne ainsi qu'un fonds d'une surface de 18 m², à détacher de l'article 9201 du cadastre du Locle, pour le couvert à voitures rattaché à la construction principale.

La redevance est fixée comme suit :

Versement par les bénéficiaires du droit d'une rente annuelle s'élevant à 5 % de la valeur du terrain estimée à 50.00 fr. le m². Cette rente sera indexée tous les 5 ans. L'indexation est fixée à 40 % du taux de renchérissement du coût de la vie.

La date de la signature des actes est considérée comme la date de départ pour le versement de la rente.

Le Conseil communal fixera, dans l'acte authentique, les conditions auxquelles le droit de superficie est soumis.

Art. 2.- Les limites et surfaces faisant l'objet du droit de superficie seront déterminées par le géomètre de l'Etat. Tous frais d'actes, de plans et d'extraits de cadastre sont à la charge des acquéreurs, même si le projet ne se réalise pas.

Art. 3.- Le Conseil communal signera l'acte authentique de constitution du droit de superficie.

Art. 4.- En cas de non réalisation du projet dans le délai fixé par le Conseil communal, la parcelle fera retour à la Commune qui agira en vertu du droit de réméré annoté au Registre foncier.

Art. 5.- Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté après les formalités légales.

DEUXIÈME ARRÊTÉ

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété, aux personnes qui manifesteront l'intention de les acquérir, les parcelles de terrain à détacher des articles 9201 et 9228 du cadastre du Locle dans le secteur des Malpieres-Est, au prix minimal de 80.00 fr. le m², ou à les céder en droit de superficie aux conditions ci-dessous :

La redevance est fixée comme suit :

Versement par les bénéficiaires du droit d'une rente annuelle s'élevant à 5 % de la valeur du terrain estimée à 50.00 fr. le m². Cette rente sera indexée tous les 5 ans. L'indexation est fixée à 40 % du taux de renchérissement du coût de la vie.

La date de la signature des actes est considérée comme la date de départ pour le versement de la rente.

Le Conseil communal fixera, dans l'acte authentique, les conditions auxquelles le droit de superficie est soumis.

Art. 2.- Le Conseil communal reçoit tous pouvoirs pour signer les actes de transfert, toucher le prix et donner quittance.

- Art. 3.- La valeur des terrains communaux sera diminuée de la valeur d'inventaire de la parcelle vendue.
- Art. 4.- Les limites et surfaces faisant l'objet de la vente ou du droit de superficie seront déterminées par le géomètre de l'Etat.
- Art. 5.- L'autorisation de vendre sera demandée au Conseil d'Etat.
- Art. 6.- Les frais d'acte et de mutation sont à la charge de l'acquéreur même si le projet ne se réalise pas.
- Art. 7.- Si la construction prévue n'est pas réalisée dans les deux ans à dater de la signature de l'acte de vente, la parcelle fera retour à la commune au même prix, les frais de mutation étant à la charge du cédant.
- Le présent droit de réméré sera annoté au registre foncier pour la durée susmentionnée, prolongée d'une année afin de permettre l'exercice du droit par le Conseil communal ou une éventuelle prolongation par le Conseil général.
- Art. 8.- Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté après les formalités légales.

Le Locle, le 14 juin 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président : Le secrétaire :

D. de la Reussille

J.-P. Franchon

Annexes : 2 plans