



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL

concernant l'octroi d'un droit de superficie grevant l'article 9333 du cadastre du Locle au Col-des-Roches, d'une surface de 1059 m²

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

Nous avons été saisis d'une demande d'acquisition en droit de superficie pour la parcelle 9333 du cadastre du Locle au Col-des-Roches, d'une surface de 1059 m².

Cette requête a été formulée par Monsieur Claude Marchon, artisan marbrier, domicilié au Locle, qui occupe actuellement les locaux voués à la démolition à la rue Girardet. Il désire acquérir les deux constructions, propriété de Madame Jacqueline Jeanneret, implantées sur fonds communal, pour y poursuivre ses activités.

Ce bien-fonds et ces bâtisses étant implantées en zone agricole, ces acquisitions et cette cession sont nécessairement assujettis à la régularisation de l'affectation de la parcelle à détacher. Pour répondre à cette disposition, une procédure de modification partielle du plan d'affectation des zones a été engagée et vous est soumise dans un autre rapport.

De surcroît, une servitude sera inscrite sur le bien-fonds 9333 afin de garantir un accès pour l'entretien et l'exploitation de la forêt.

Le droit de superficie est accordé aux conditions suivantes :

1. Durée 50 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 fixée par le Conseil communal à 30.00 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 leur côté les bénéficiaires du droit ne souhaitent pas une prolongation de leur 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, leur 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 leur 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 mise en demeure des superficiaires.

En conséquence, nous vous proposons de répondre favorablement à cette demande en cédant en droit de superficie la parcelle de terrain 9333 du cadastre du Locle au Col-des-Roches, d'une surface de 1059 m², à Monsieur Claude Marchon, en votant les arrêtés suivants :

Le Conseil général de la Commune du Locle,
Vu le rapport du Conseil communal, du 2 avril 2008,
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 constituer un droit de superficie d'une durée de 50 ans en faveur de Monsieur Claude Marchon, grevant la parcelle de terrain 9333 du cadastre du Locle au Col-des-Roches, d'une surface de 1059 m².

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 fixée par le Conseil communal à 30.00 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 signera l'acte authentique de constitution du droit de superficie.

Art. 3.- Les limites et surfaces faisant l'objet de la vente seront déterminées par le géomètre de l'Etat.

Art. 4.- Les frais d'acte et de mutation sont à la charge de l'acquéreur même si le projet ne se réalise pas.

Art. 5.- 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. 6.- 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 accorder une servitude de droit de passage, grevant le fonds 9333, en faveur de l'article 9334 afin de garantir un accès pour l'entretien et l'exploitation de la forêt.

Art. 2.- Le tracé sera déterminé par le géomètre cantonal et fera l'objet d'une inscription au Registre foncier.

Art. 3.- Tous les frais de constitution et d'inscription sont à la charge de Monsieur Marchon.

Art. 4.- Le Conseil communal est chargé de l'application du présent arrêté après les formalités légales.

Le Locle, le 2 avril 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président:

Le secrétaire:

D. de la Reussille

J.-P. Franchon

Annexe : 1 plan