

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS***concernant******la constitution d'une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 1845 de la Commune d'Yverdon-les-Bains, en faveur de la société des Amis-Gymnastes d'Yverdon-les-Bains***

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

Le présent préavis s'inscrit dans le cadre du projet d'agrandissement du bâtiment, surnommé « La Cabane », dont est propriétaire la société des Amis-Gymnastes d'Yverdon-les-Bains (ci-après : les Amis-Gymnastes) sur la parcelle n° 1845 du cadastre d'Yverdon-les-Bains, propriété de la Commune.

Il a pour objet la création d'une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) sur une partie de la parcelle n° 1845 de la Commune d'Yverdon-les-Bains, en faveur de la société des Amis-Gymnastes d'Yverdon-les-Bains, pour permettre la réalisation du projet susmentionné.

Après une brève présentation des Amis-Gymnastes et de « La Cabane » actuelle, ce préavis présentera successivement le projet d'agrandissement de « La Cabane » puis les principaux éléments du DDP.

1. La société des Amis-Gymnastes d'Yverdon-les-Bains

Fondée en 1901, la société des Amis-Gymnastes d'Yverdon-les-Bains compte aujourd'hui plus de 400 membres actifs, âgés de 3 à plus de 90 ans. Les Amis-Gymnastes proposent une large palette de disciplines (gymnastique individuelle, gymnastique en groupe, agrès, etc.), qui représentent annuellement près de 1000 entraînements dispensés par 55 monitrices et moniteurs.

Les Amis-Gymnastes organisent également de nombreuses manifestations au cours de l'année (Coupe des Bains, Fête de printemps, loto, divers championnats) et constituent une société phare de la Fédération suisse de gymnastique (FSG), faisant ainsi rayonner Yverdon-les-Bains à l'échelon national dans ce domaine.

Du point de vue organisationnel, les Amis-Gymnastes sont constitués en association au sens des articles 60 ss du Code civil (ci-après : CC). Le comité actuel est fort d'une quinzaine de membres. Il est présidé par M. Benjamin Payot. Le comité est en outre secondé par différentes commissions thématiques.

Le bon fonctionnement des Amis-Gymnastes implique la tenue d'une septantaine de séances du comité et/ou des commissions thématiques par année, dont la plupart ont eu lieu à « La Cabane », que les Amis-Gymnastes souhaitent aujourd'hui agrandir.

2. « La Cabane » aujourd'hui

« La Cabane » est un pavillon en bois situé au bord du lac, dans le quartier des Iris, sur la parcelle n° 1845 du cadastre d'Yverdon-les-Bains. Il a été acquis en 1976 par les Amis-Gymnastes qui, outre les séances du comité et/ou des commissions thématiques évoquées ci-avant, y organisent également des repas et la réception de groupes lors de leurs retours de manifestations majeurs.

En l'absence d'installation de chauffage, son utilisation est toutefois redue impossible durant la période hivernale. Au surplus, les infrastructures (cuisine, sanitaires, etc.) sont vieillissantes et doivent impérativement être rénovées et/ou remplacées. Enfin, « La Cabane » est sous-dimensionnée, notamment lorsqu'il s'agit d'accueillir de grands groupes lors de leurs retours de manifestations majeurs.

Les Amis-Gymnastes sont ainsi contraints d'externaliser certaines de leurs séances et repas de groupe, ce qui engendre pour eux d'importants coûts supplémentaires. C'est sur la base de ce constat qu'ils souhaitent aujourd'hui agrandir « La Cabane ».

3. Le projet d'agrandissement de « La Cabane »

Une première étude a démontré qu'il n'était pas envisageable d'agrandir « La Cabane » en conservant sa structure actuelle. A vrai dire, le projet d'agrandissement de « La Cabane » consiste ainsi en la démolition de « La Cabane » existante et la construction d'un nouveau bâtiment. Ce nouveau bâtiment pourra accueillir 50 personnes (contre 25 personnes actuellement). Il sera équipé d'une cuisine permettant de préparer des repas pour les camps d'entraînements. Un chauffage sera également installé, de manière à pouvoir utiliser le bâtiment toute l'année. Enfin, la surface destinée aux rangements (réduit) sera augmentée, de sorte que les Amis-Gymnastes puissent y entreposer le matériel nécessaire à l'organisation de manifestations, ce qui n'est pas possible actuellement et les contraint à louer des espaces à cette fin.

Le coût de ce projet d'agrandissement est devisé à CHF 400'000.-, dont CHF 250'000.- seront couverts par les fonds propres des Amis-Gymnastes.

Pour le surplus, ce projet doit encore faire l'objet d'une procédure de permis de construire, qui est de compétence municipale.

4. La constitution d'une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP)

4.1. Généralités

A ce jour, la cabane des Amis-Gymnastes d'Yverdon bénéficie d'une concession à bien-plaire, qui se fonde sur le règlement municipal du 6 septembre 1979 pour les concessions à bien-plaire des Iris, de la rive gauche de la Thièle et de la rive droite du Buron. Or, l'art. 3 de ce règlement, qui prévoit : « (... qu') aucune construction de caractère définitif ne pourra être établie sur les parcelles concessionnées (...) », fait obstacle au projet d'agrandissement de « La Cabane » souhaité par les Amis-Gymnastes.

Fort de ce constat, les Amis-Gymnastes et la Municipalité se sont orientés vers la constitution d'une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP ; art. 779 ss CC), qui apparaît comme la solution la plus adéquate du droit suisse lorsqu'il s'agit de distinguer la propriété du sol de la propriété d'un bâtiment.

Les Amis-Gymnastes ont ensuite entamé des démarches auprès de Me Brigitte Stämpfli Chevalley, notaire à Yverdon-les-Bains, et du bureau de géomètres Jaquier Pointet SA, qui ont élaboré un projet d'acte notarié, respectivement un relevé préliminaire. La présente partie a pour but de vous présenter les principaux éléments de ces documents.

4.2. Le montant de la redevance

Soucieuse d'instaurer une ligne s'agissant des redevances des DDP (sous réserve de cas particuliers), la Municipalité a fixé la redevance à CHF 6.80 par m² concédé. Compte tenu de l'assiette projetée du DDP (voir ci-après), la redevance annuelle devrait être de l'ordre de CHF 2'114.80, sous réserve de modifications mineures lors de l'établissement définitif des plans de géomètre. Ce montant sera en outre indexé sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, selon un indice à définir.

4.3. 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 aux Amis-Gymnastes 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. En l'occurrence et conformément à ce qui précède, le DDP concédé aux Amis-Gymnastes le serait pour une période de 30 ans, étant précisé que les parties entreront en pourparlers pour définir les conditions d'une nouvelle prolongation deux ans avant l'échéance.

4.4. L'assiette de DDP

Conformément aux relevés préliminaires établis par le bureau de géomètres Jaquier Pointet SA, l'assiette du DDP comprendrait une surface d'environ 311 m². Elle couvrira non seulement le futur bâtiment que les Amis-Gymnastes souhaitent ériger, mais également une partie en herbe au sud de celui-ci, jusqu'à l'Avenue des Iris. Ce plan est remis en annexe pour une meilleure compréhension de la situation (annexe 1).

4.5. Les autres éléments du DDP

Le régime de retour des constructions retenu est celui prévu d'ordinaire par la loi. Ainsi, à l'échéance contractuelle du droit de superficie, la construction, les installations et leurs aménagements feront retour à la Commune d'Yverdon-les-Bains. Celle-ci renonce toutefois d'ores et déjà à exiger que le bâtiment soit démolé par les soins et aux frais du superficiaire.

S'agissant des montants de gage, le projet d'acte se borne à exiger du superficiaire que les créances garanties par gages grevant le droit de superficie soient convenues entièrement remboursables à l'échéance du droit. A cet égard, les Amis-Gymnastes se sont vu refuser un crédit hypothécaire des établissements bancaires, qui n'octroient pas de crédit hypothécaire à une société sportive sans but lucratif, de sorte qu'ils devront trouver d'autres moyens de financement.

Enfin, les frais de l'acte notarié et des plans de géomètres sont à la charge exclusive des Amis-Gymnastes. Les autres clauses du DDP n'appellent pas de remarques particulières.

5. Synthèse

La constitution d'une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 1845 de la Commune d'Yverdon-les-Bains en faveur de la société des Amis-Gymnastes d'Yverdon-les-Bains qui vous est soumise par le biais du présent préavis constitue en quelque sorte une étape préalable à la réalisation du projet d'agrandissement « La Cabane », qui ne satisfait plus aujourd'hui aux besoins exprimés par les Amis-Gymnastes. Ce DDP leur permettra d'aller de l'avant avec ce projet et ainsi de disposer d'un outil moderne et performant pour le déploiement de leurs activités.



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 accorder à la SOCIETE DES AMIS-GYMNASTES d'YVERDON-LES-BAINS une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) grevant la parcelle communale n° 1845 sur une surface d'environ 311 m² selon la surface délimitée par un traitillé rouge sur le plan établi par le bureau Jaquier Pointet SA (les modifications mineures étant réservées) ;

Article 1b : que ce droit sera concédé pour une durée de 30 ans dès son inscription au registre foncier ;

Article 1c : que ce droit sera concédé contre une redevance annuelle de CHF 6.80 le m² concédé, 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 conclure tout autre acte en rapport avec ce droit de superficie distinct et permanent.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  J.-D. Carrard



Le Secrétaire  F. Zürcher






Annexes :

(1) Relevés liminaires de la servitude





Délégué de la Municipalité :

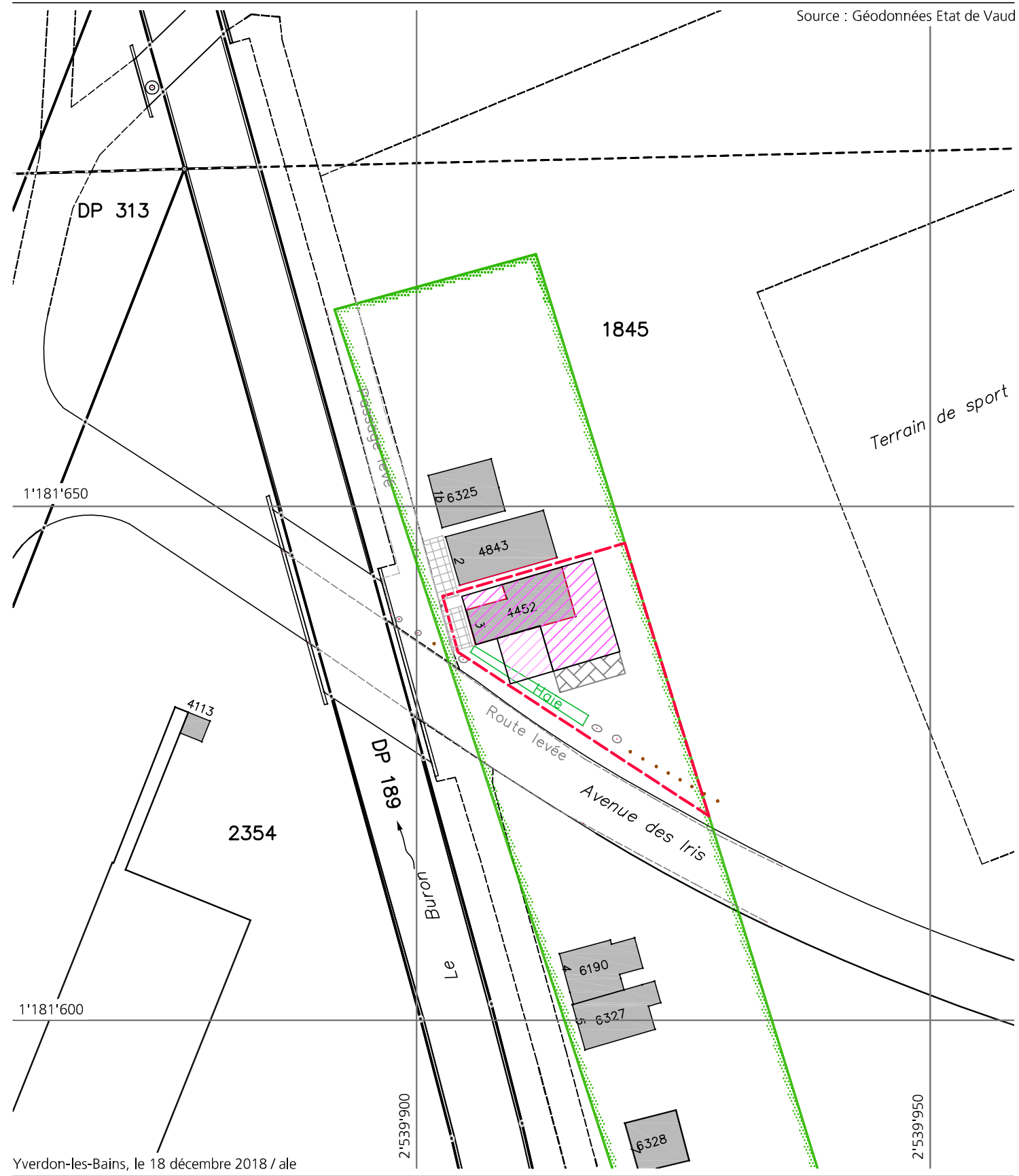
- Monsieur Jean-Daniel Carrard, syndic

Légende - existant

-  Périmètre des constructions
-  Caillou
-  Poteau
-  Lampadaire
-  Dallage

Projet

-  DDP
-  Habitation
-  Réduit
-  Terrasse



Source : Géodonnées Etat de Vaud

Agrandissement au 1 : 200



Yverdon-les-Bains, le 18 décembre 2018 / ale



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

Rue des Pêcheurs 7
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

024 424 60 70
info@japo.ch
www.japo.ch



ORDRE VAUDOIS
DES GEOMETRES