



Municipalité d'Yvonand
Av. du Temple 8
Tél. 024/557 73 00
Fax 024/557 73 01
greffe@yvonand.ch
www.yvonand.ch

AU CONSEIL COMMUNAL

1462 YVONAND

Préavis municipal No 2018/04

Concerne : Renouvellement des droits de superficie pour les chalets de week-end édifiés sur les parcelles communales, au lotissement des Goilles, complément au préavis 2014/24.

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le 1^{er} décembre 2014, la municipalité avait déposé le préavis 2014/24 concernant le renouvellement des droits de superficie pour les chalets de week-end édifiés sur les parcelles communales, au lotissement des Goilles. Un projet de demande de radiation et constitution d'un droit de superficie avait été requis auprès d'un notaire. Outre les mises à jour juridiques, la municipalité avait souhaité apporter des modifications concernant la redevance car elle correspondait à un loyer annuel d'environ Fr. 1.-/m². Partant du fait que chaque année, le conseil communal doit se prononcer sur la valeur du m² des parcelles du terrain aux Goilles, la municipalité souhaitait que la redevance annuelle du droit de superficie soit établie en fonction de cette valeur du terrain et correspondre à un rendement calculé au taux de référence déterminé chaque année par la Confédération. En effet, depuis le 10 septembre 2008 un taux de référence unique pour toute la Suisse est établi en vue de l'adaptation des loyers sur la base de la modification du taux hypothécaire. Ce taux de référence est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques. Il a remplacé les taux variables pour les hypothèques des banques cantonales, déterminants dans le passé. Le taux était de 2% en 2014.

Lors de la séance du 8 décembre 2014, les conseillers communaux s'étaient inquiétés de ce qui se passerait si le taux de référence de la Confédération augmentait considérablement et la municipalité avait proposé aux conseillers d'amender le préavis s'ils jugeaient que le loyer demandé était trop élevé ou risquait de le devenir.

En date du 26 janvier 2015, le conseil communal a voté ce préavis et l'a accepté (36 oui/0 non/4 absentions) avec l'amendement suivant : du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2018, la redevance est divisée par 2 et dès 2019, la redevance sera complète.

En 2016, sept propriétaires ont procédé au renouvellement de leur Droit Distinct et Permanent (DDP), qui arrivait à échéance dans l'année, aux nouvelles conditions soit les 3 premières années avec une ½ redevance.

En 2018, seules deux parcelles étaient encore sous l'ancien DDP, DDP qui arrivait à échéance le 28 février 2018. Les deux propriétaires ont décidé de renouveler leur DDP aux nouvelles conditions. Les actes notariés ont été signés le 16 octobre 2017 et le 6 février 2018. Or, le Registre foncier refuse de valider ces deux documents qui ne correspondent pas à la décision du conseil communal du 26 janvier 2015. L'extrait de décision, annexé, précisait au point 2 de fixer la redevance en tenant compte de l'échelonnement suivant : du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2018 ; redevance proposée divisée par 2 et dès le 1^{er} janvier 2019 ; redevance telle que proposée. Se basant sur cette décision le Registre foncier n'a pas admis les documents du notaire qui précisait ½ redevance les trois premières années soit de 2018 à 2020 et redevance complète dès 2021.

La municipalité s'étant basée sur l'équité de traitement pour tous les DDP à renouveler a interprété la décision du conseil communal en adaptant les trois premières années avec une demi-redevance pour tous les renouvellements.

Objets du préavis

Par souci d'équité, la municipalité souhaite que les conditions soient identiques pour les parcelles demeurant en DDP et demande au conseil communal de confirmer le principe des conditions émises dans le préavis 2014/24 pour les deux parcelles restantes.

Conclusion.

Au vu de ce qui précède, la municipalité prie le conseil communal de prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVONAND

Vu le préavis de la municipalité et entendu le rapport de la commission des finances

d é c i d e :

- De fixer la redevance annuelle en se basant sur le rendement financier du prix de vente du m² des parcelles aux Goilles fixé chaque année par le conseil communal et au taux de référence annuel unique calculé chaque année par la Confédération en vue de l'adaptation des loyers en tenant compte de l'échelonnement suivant : la redevance sera divisée par deux les trois premières années et ensuite la redevance sera complète.

Nous vous présentons, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Philippe Moser



La Secrétaire :

Viviane Potterat

Annexes : Parcelles en DDP, extrait pv préavis 2014/24

Municipal-délégué : M. Philippe Moser, Syndic



COMMUNE D'YVONAND

Quartier des Goilles

Parcelles en DDP (Droit Distinct et Permanent) : Etat au 6 février 2018

Adresse du propriétaire :

Vente parcelle en cours de procédure

- Parcelle n° 1815	VONLANTHEN Yvette, Rue Grand Jenoud 10	1462 Yvonand	21.03.2066
- Parcelle n° 1814	PERRELET Damien, rue de la Tournelle 25	1350 Orbe	21.03.2066
- Parcelle n° 1804	JAQUET Christian, Hochfeldstrasse 114	3012 Bern	21.03.2066
- Parcelle n° 1806	HOFER Walter, Ch. des Goilles 11	1462 Yvonand	21.03.2066
- Parcelle n° 1823	WEBER Patricia, rue du Succès 7	2300 La Chaux-de-Fonds	10.06.2066
- Parcelle n° 1826	HERI-SCHENKER Chris. Silberbachstrasse 3e	9032 Engelburg	08.07.2066
- Parcelle n° 1828	MOREL Christine, Rue Cuvier 4	25140 Charquemont (F)	08.07.2066
- Parcelle n° 1849	ROBERT Janine, Rue de l'Impasse 2	1462 Yvonand	28.02.2068
- Parcelle n° 1852	KÄCH Suzanne, Rue de l'Impasse 8	1462 Yvonand	28.02.2068

Yvonand, le 26 janvier 2015



**CONSEIL COMMUNAL
YVONAND**

EXTRAIT
du procès-verbal du Conseil Communal
d'Yvonand

Séance du 26.01.2015

Présidence : Mme Marianne Burdet

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVONAND

vu le préavis de la Municipalité du 1^{er} décembre 2014, **préavis 2014/24**,
entendu les rapports des commissions ad hoc et des finances ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

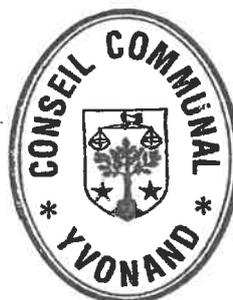
1. D'autoriser la municipalité à procéder à un renouvellement des droits de superficie pour les chalets de week-end édifiés sur les parcelles en location, au lotissement des Goilles et ceci pour une durée de cinquante ans.
2. De fixer la redevance annuelle en se basant sur le rendement financier :
 - du prix de vente du m² des parcelles aux Goilles fixé chaque année par le conseil communal.
 - au taux de référence annuel unique calculé chaque année par la Confédération en vue de l'adaptation des loyers

et en tenant compte de l'échelonnement suivant :

du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2018 ; redevance proposée divisée par deux,
dès le 1^{er} janvier 2019 ; redevance telle que proposée.

La Présidente :

Marianne Burdet



La Secrétaire :

Nicole Bachmann