

Municipalité de la
Commune de Givrins

Préavis n° 28/2024
au Conseil Communal du 24 juin 2024

**Demande d'autorisation pour le renouvellement
de onze Droits Distincts et Permanents sis à la
Bouriaz, parcelle n° 370 de la commune
de St-Cergue**

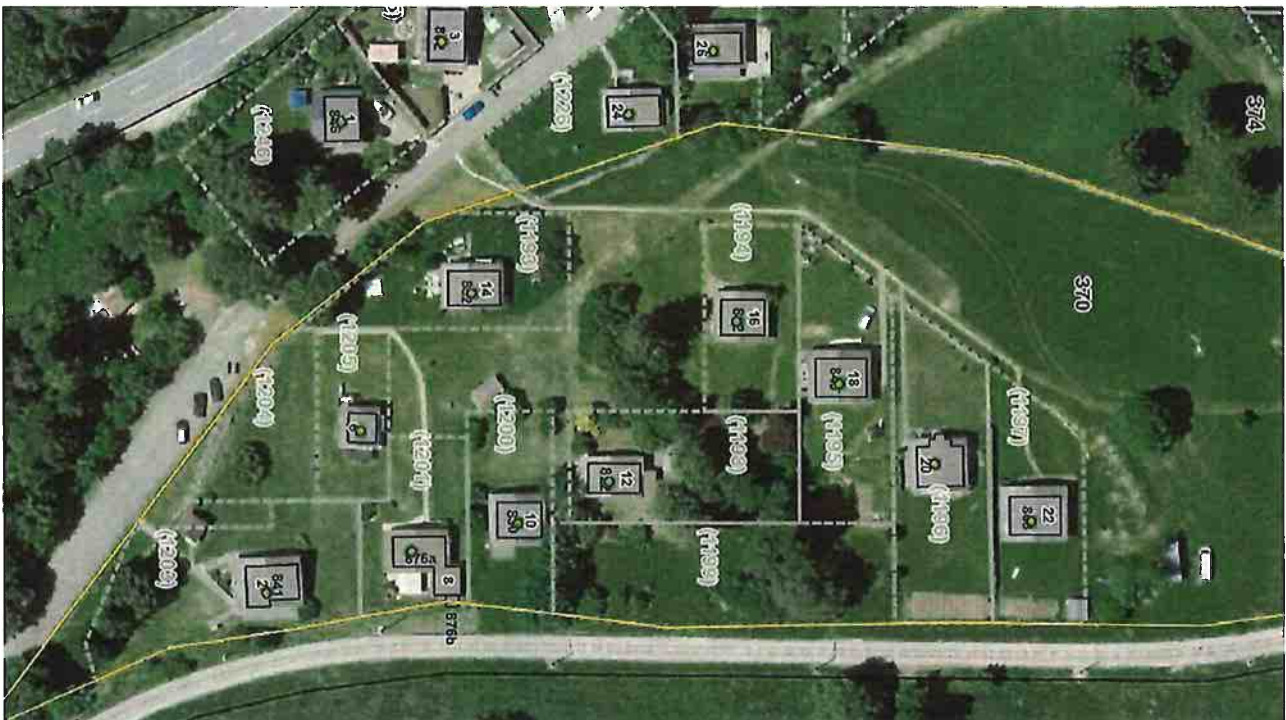
*Responsables du dossier :
M. Alain Blumenstein & Mme Muriel Dauphin, municipaux*

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Préambule

La commune de Givrans est propriétaire de la parcelle 370 sise sur la commune de St-Cergue.

En date du 19 février 1974, douze droits distincts et permanents (ci-après DDP), ont été constitués sur dite parcelle.



DDP de la Bouriaz

Ces DDP ont été constitués pour une durée de 50 ans, et arrivent donc à échéance le 30 juin 2024.

Etat de faits

A la suite d'un sondage réalisé l'automne dernier auprès des différents bénéficiaires des DDP de la Bouriaz, il en est ressorti que deux d'entre eux auraient été intéressés à acquérir le terrain sur lequel est située leur construction, les autres préférant un renouvellement.

Durant l'été 2023, la Municipalité a entrepris une analyse de son parc immobilier. Cette démarche, nécessitant différents prérequis, est un long processus. A ce stade, malheureusement, il n'a pas encore été possible de pouvoir avoir des éléments permettant d'orienter la Municipalité dans ses démarches à réaliser à court terme.

Cela étant et en l'état de ses connaissances actuelles, l'Exécutif n'a pas souhaité se diriger vers une cession d'une partie de son patrimoine, mesure qu'elle n'envisagerait qu'en dernier recours.

Dès lors, les démarches en vue d'un renouvellement des DDP de la Bouriaz ont été entreprises. Dans ce cadre, il a été requis de Burnier & Cie SA qu'elle réévalue le montant des redevances perçues pour les terrains mis à disposition à la Bouriaz tenant compte des intérêts en présence et du marché immobilier actuel. Leur rapport figure en annexe du présent préavis.

Le calcul du nouveau montant de la redevance a été effectué en prenant en compte un prix moyen de CHF 3.80 par mètre carré (surface totale du terrain) et en utilisant les conditions initiales définies pour le prix du terrain en DDP de 1974, qui sont ensuite ajustées proportionnellement à l'évolution du marché immobilier. Ceci garantit à la Commune un rendement annuel de 2.8 % sur la valeur du terrain. Il convient de noter que ce taux de rendement est nettement inférieur au rendement habituel.

Pour des raisons non connues de la Municipalité, les montants des redevances facturés aux bénéficiaires actuellement ne correspondent pas à ce qui aurait dû être sur la base de l'acte notarié en vigueur. L'écart avec les nouvelles redevances est ainsi très important pour la plupart des DDP.

Le DDP 1193, sis sur la même parcelle, avait lui déjà fait l'objet d'un renouvellement dans le courant de l'année 2019, avec un prix du terrain moyen de CHF 3.50 par mètre carré. Il était donc aussi important que les conditions pour les renouvellements actuels soient en ligne avec celui déjà réalisé.

Le DDP 1204 est, selon le plan de quartier en vigueur, de nature inconstructible. Lors de son acquisition, l'indemnité fixée a d'ailleurs fait l'objet de négociations et un accord particulier a été conclu avec un prix tenant compte de cette spécificité. Dès lors, le montant de la redevance actualisé et proposé par Burnier & Cie SA ne pouvait être demandé. L'indemnité pour ce terrain a dès lors simplement été calculée en indexant la redevance fixée initialement à l'Indice suisse des Prix à la Consommation.

Conditions de renouvellement des DDP de la Bouriaz

Le renouvellement des DDP a été proposé pour une durée de 30 ans dès le 1^{er} juillet 2024, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2054, qui est la durée minimale pour ces servitudes. L'Exécutif, au regard des défis qui attendent la commune à moyen et long terme et sa situation financière, a préféré privilégier une durée la plus courte possible, afin de lui permettre de réévaluer la situation dès que faire se peut.

Dans le tableau ci-dessous, figurent les redevances annuelles actuelles et nouvelles pour chacun des onze DDP à renouveler.

N°	Surface Terrain m ²	Habitation m ² au sol	Redevances actuelles	Nouvelles redevances
1194	544	48	1'094	2'528
1195	764	60	1'338	3'244
1196	879	64	1'461	3'381
1197	650	60	1'212	2'800
1198	794	48	1'243	2'852
1199	1067		1'140	4'407
1200	514	48	924	2'134
1201	514	72	924	2'134
1203	970	61		2'408
1204	479		2'113	627
1205	384	26	599	1'383

Accord des bénéficiaires

La Municipalité, après avoir rencontré et entendu les différents bénéficiaires il y a quelques semaines, afin de leur présenter les conditions de renouvellement de leur DDP, a demandé et obtenu - de tous - les accords écrits sur les conditions de renouvellement qui leur ont été données.

Coûts de la procédure

Les coûts relatifs à l'établissement et à l'inscription des actes notariés au Registre Foncier seront à la charge des bénéficiaires des DDP.

La commune, elle, assumera les frais supplémentaires liés aux complications de la procédure au vu de la tardiveté des démarches pour réaliser ces renouvellements, qui seront de l'ordre de CHF 1'500.-.

Autorisation du Conseil Communal

Si les actes notariés dont les projets figurent en annexe ne sont pas signés et déposés au Registre Foncier avant le 30 juin prochain, les DDP actuels deviendront caduques. La possibilité de reconstituer des DDP sur cette parcelle à l'avenir est des plus incertaines en l'état, au vu de l'absence d'accès à chacune des constructions, ainsi que de la procédure de révision du Plan général d'affectation de la commune de St-Cergue en cours.

Dès lors, et si les DDP de la Bouriaz ne sont pas renouvelés avant le 30 juin prochain, il y a fort à craindre que la commune n'aura d'autre choix que d'acquérir les constructions, ce qui n'est absolument pas souhaitable tant pour les intérêts privés que publics, en l'état.

Le Registre foncier, après avoir été approché par Me Mennet notaire, lui a indiqué que l'autorisation générale dont la Municipalité bénéficie par suite de l'approbation du préavis n° 1/2021, n'était malheureusement pas suffisante en l'espèce. Une autorisation spécifique est nécessaire pour ces renouvellements, c'est la raison du présent préavis qui est soumis à votre approbation.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GIVRINS

- vu** le préavis n° 28/2024 de la Municipalité relatif à une demande d'autorisation pour le renouvellement de onze Droits Distincts et Permanents sis à la Bouriaz, parcelle n° 370 de la commune de St-Cergue ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- attendu que** cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour de la séance du Conseil Communal ;

D E C I D E

d'accepter les renouvellements suivants

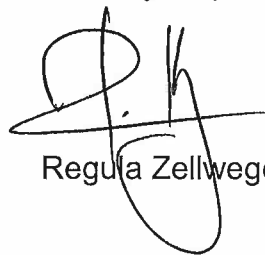
- **DDP 1194** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 2'528.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1195** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 3'244.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1196** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 3'381.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1197** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 2'800.- en faveur de la Commune de Givrins

- **DDP 1198** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 2'852.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1199** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 4'407.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1200** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 2'134.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1201** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 2'134.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1203** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 2'408.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1204** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 627.- en faveur de la Commune de Givrins
- **DDP 1205** sis sur la parcelle 370 de la Commune de St Cergue pour une durée de 30 ans et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CHF 1'383.- en faveur de la Commune de Givrins
- **d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes démarches nécessaires pour procéder aux renouvellements des DDP susmentionnés, notamment signer les actes notariés y relatifs, avec les différents bénéficiaires.**

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 21 mai 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil Communal lors de sa séance du 24 juin 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique



Regula Zellweger



Le Secrétaire

Alexandre Good

- Annexes :**
- rapport Burnier & Cie SA ;
 - projets d'actes notariés de renouvellement des DDP.