

COMMUNE MUNICIPALE DE MOUTIER



REGLEMENT CONCERNANT L'ETABLISSEMENT DE DROITS DE SUPERFICIE ET LA VENTE DE TERRAINS APPARTENANT A LA MUNICIPALITE DE MOUTIER

MUNICIPALITE DE MOUTIER

R E G L E M E N T

concernant l'établissement de droits de superficie et la vente de terrains appartenant à la Municipalité de Moutier

Le Conseil de Ville de Moutier

vu l'art. 2, chiffre 3, lettre b), du Règlement d'organisation de la Commune municipale de Moutier, du 2 juillet 1970 (modifié le 7 décembre 1975)

d é c r è t e :

Article premier

BUTS

- 1 La Commune constitue, par achat, par échange ou par donation, une réserve de terrains à bâtir, qu'elle met ensuite à la disposition d'éventuels intéressés, sous forme :
 - a) de droit de superficie, conformément aux dispositions du CCS;
 - b) de vente au comptant ou de vente par acomptes.
- 2 Elle s'engage en principe, à donner la préférence au droit de superficie pour les terrains situés au centre de la ville.
- 3 Elle poursuit ainsi les buts suivants :
 - a) organiser un développement harmonieux et rationnel de la cité;
 - b) lutter contre la spéculation foncière, en augmentant l'offre des terrains à bâtir;
 - c) favoriser la construction d'habitations répondant aux besoins individuels et sociaux;
 - d) préparer la réalisation de nouvelles infrastructures publiques et l'aménagement de zones industrielles.

A. DROIT DE SUPERFICIE

Art. 2

PRESCRIPTIONS LEGALES

La Commune peut concéder sur son fonds un droit de superficie distinct et permanent, au sens des art. 779, al. 3, et 943 du CCS, dans le centre de la ville en particulier.

Les prescriptions légales des art. 779 a, à 779 i, CCS sont considérées comme des dispositions cadres de caractère impératif.

Art. 3

DUREE DU DROIT DE SUPERFICIE

La constitution du droit de superficie intervient au moment de l'inscription de l'acte au Registre foncier de Moutier.

Le droit de superficie est cédé pour une durée à convenir (Art. 779 i CCS).

A l'échéance, le droit de superficie peut être renouvelé.

A défaut, les immeubles construits deviennent la propriété de la Commune, moyennant le versement d'une indemnité (voir Art. 16 et ss).

Art. 4

AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Le superficiaire est autorisé à construire sur l'immeuble grevé du droit de superficie, un bâtiment ainsi que des dépendances et annexes.

Il pourra en user librement dans le cadre des dispositions légales.

Art. 5

PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTIONS

Le superficiaire s'engage à construire conformément aux prescriptions de construction en vigueur dans la Commune.

Art. 6

DEBUT DE LA CONSTRUCTION

Le superficiaire s'engage à commencer les travaux de construction du bâtiment dans les meilleurs délais. Les travaux doivent être terminés deux ans après l'entrée en jouissances du droit de superficie.

Passé ce délai, la Commune a le droit de faire annuler le contrat de superficie; tous les frais en résultant sont mis à la charge du superficiaire.

Art. 7

MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONSTRUCTION

- 1 Le projet de construction doit être expressément approuvé par la Commune. Il en ira de même de toute modification ultérieure qu'entreprendrait le superficiaire.
- 2 Ce dernier s'engage à ne pas modifier le caractère ou la nature des installations prévues initialement sans le consentement de la Commune.
- 3 Si les travaux à réaliser justifient une augmentation de l'indemnité éventuelle à payer pour la reprise de la construction, ce consentement sera donné par le biais d'un avenant au contrat constitutif du droit de superficie.

Art. 8

REDEVANCE ANNUELLE

- 1 Le superficiaire s'engage à verser à la Commune, pour l'octroi du droit de superficie, une redevance sous forme de rente annuelle (charge foncière). La charge foncière, qui est payable le 30 juin de chaque année, peut être sujette à révision tous les 10 ans, en fonction des fluctuations des prix des terrains.
- 2 Un intérêt moratoire de 5 % est prévu pour tout paiement tardif.
- 3 La redevance annuelle pour la jouissance du droit de superficie est de ¼ % inférieure au taux pratiqué par la Caisse hypothécaire du canton de Berne, pour les prêts hypothécaires en premier rang.

Art. 9

COUT DE LA CONSTRUCTION ET DES INVESTISSEMENTS ULTERIEURS

- 1 En vue de fixer l'indemnité prévue aux art. 16 et ss, le superficiaire fera connaître à la Commune, pièces à l'appui, dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction.
- 2 Les investissements ultérieurs relatifs à l'amélioration de l'immeuble, et qui sont source de plus-value, à l'exception des frais d'entretien, devront être ratifiés par la Commune.
- 3 Si le bénéficiaire néglige de faire connaître le coût de ses constructions, c'est la valeur réelle figurant dans le procès-verbal d'assurance immobilière qui pourra être déterminante.

Art. 10

IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

- 1 La Commune s'acquitte des contributions en rapport avec le fonds grevé du droit de superficie.
- 2 Le superficiaire prend à sa charge le paiement des contributions en rapport avec le droit de superficie.
- 3 Sont notamment à la charge du superficiaire :
 - a) tous les frais résultant de la construction du bâtiment, son aménagement, ainsi que les travaux d'alentours;
 - b) l'assurance immobilière;
 - c) les frais de raccordement de l'égout au canal collecteur;
 - d) la contribution pour le raccordement du bâtiment à la canalisation et aux eaux usées.

Art. 11

RADIATION DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1 Pour cause d'utilité publique, la Commune a la faculté d'exiger la radiation du droit de superficie, après avoir observé un délai d'avertissement de 3 ans. L'indemnité due par la Commune au

superficiaire sera calculée de la même façon que celle prévue à l'expiration du contrat constitutif du droit de superficie (voir art. 18).

- 2 Si, pendant la durée du droit de superficie, une partie de l'immeuble devient nécessaire à la Commune pour la construction de routes, canalisations ou autres travaux d'utilité publique, le superficiaire doit consentir à la radiation partielle de son droit, sans indemnité. Il aura éventuellement droit à la réparation du dommage causé à ses installations et à une réduction proportionnelle de la redevance annuelle.

Art. 12

DETTES HYPOTHECAIRES

- 1 Le superficiaire s'engage à ne pas grever le droit de superficie au moyen de titres hypothécaires pour un montant excédant le 80 % de la valeur réelle des bâtiments et installations. Une charge excédant cette limite ne pourrait intervenir qu'avec le consentement exprès de la Commune.
- 2 Le superficiaire s'engage, en outre, à amortir régulièrement les dettes hypothécaires et ce dans une proportion telle qu'à l'expiration de la durée du droit de superficie, ces dettes hypothécaires n'excèdent par, pour la Commune, la valeur de rachat du droit de superficie, respectivement, l'indemnité de reprise due pour le bâtiment et fixée à l'art. 18.

Art. 13

ENTRETIEN DES BATIMENTS

- 1 Le superficiaire s'engage à construire selon les règles de l'art et à entretenir normalement ses bâtiments.
- 2 Au cas où la Commune constaterait une violation de cet engagement, et après une sommation infructueuse, elle serait en droit d'exécuter ou de faire exécuter les travaux d'entretien nécessaires, aux frais du superficiaire.

Art. 14

DESTRUCTION DES BATIMENTS

- 1 En cas de destruction causée par les éléments naturels tels que l'eau et le feu, le superficiaire s'engage à reconstruire l'immeuble. L'éventuelle indemnité versée par l'assurance est à utiliser dans ce sens.
- 2 La Commune se réserve expressément le droit de requérir la radiation du droit de superficie si, au cours de la durée du contrat, la construction est détruite et si, malgré une sommation, le superficiaire ne la reconstruit pas. Il en va de même en cas d'une démolition non autorisée par la Commune.

Art. 15

CONDITIONS POUR LE RENOUVELLEMENT DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1 Le droit de superficie peut être renouvelé avant son échéance, pour autant qu'un accord intervienne entre les parties.
- 2 En cas de renouvellement du droit de superficie, le montant de la rente foncière future est fixé par la Commune en fonction de l'évolution du prix des terrains.
- 3 La Commune détermine la durée du renouvellement du droit de superficie ainsi que toutes autres conditions s'y rapportant. Elle s'engage en principe et sauf circonstance imprévue, à renouveler le droit de superficie.

Art. 16

NEGOCIATIONS POUR LE RENOUVELLEMENT OU POUR LE RACHAT DE DROIT DE SUPERFICIE

- 1 La Commune et le superficiaire doivent entrer en discussion au plus tard deux ans avant la fin de la durée du droit de superficie, afin de convenir des conditions éventuelles d'une prolongation de ce droit ou de la reprise du bâtiment par la Commune.

- 2 Si, à l'échéance du droit de superficie, une semblable convention n'est pas intervenue, une commission composée de trois spécialistes, sera constituée qui, en tenant compte des normes décrites ci-après, fixera l'indemnité de reprise à payer par la Commune.
- 3 La Commune, de même que le superficiaire, désignent chacun un membre de cette commission, le Président du Tribunal civil de Moutier désignant le troisième membre, qui préside la commission.

Art. 17

VALEUR DE RACHAT

Pour le cas où les parties ne pourraient s'entendre sur la valeur de l'indemnité de reprise des bâtiments, les normes suivantes sont à observer pour la déterminer :

- a) le bâtiment sera estimé à sa valeur à neuf, au prix pratiqué dans la construction à l'expiration du droit de superficie;
- b) la valeur ci-dessus sera réduite selon l'âge et la nature de la construction. La dépréciation annuelle minimale, comptée à partir de l'achèvement de la construction, ne sera pas inférieure à 1 %;
- c) la valeur nette de la construction sera fixée en tenant compte de son état et de ses autres qualités ou défauts;
- d) une plus-value résultant de la situation de l'immeuble ne sera pas prise en considération;
- e) il ne sera pas tenu compte des constructions pour lesquelles aucune indemnité n'aurait été convenue;
- f) en principe, l'indemnité de reprise de la construction ne doit pas dépasser la valeur vénale de l'immeuble.

Art. 18

UTILISATION DU PRIX DE REPRISE DU BATIMENT

- 1 Les parties s'engagent réciproquement à utiliser le prix de reprise du bâtiment pour rembourser en premier lieu les dettes

hypothécaires grevant le droit de superficie et ce dans l'ordre des gages inscrits au Registre foncier et, en deuxième lieu, pour le remboursement ou la compensation de toutes les autres obligations du superficiaire envers la Commune. Seul un excédent éventuel serait payé au bénéficiaire du droit de superficie (cf. art. 112 CO).

- 2 Cette disposition vaut par analogie pour le cas où la radiation du droit de superficie serait requise, conformément à l'art. 15, al. 2, ou pour tout autre motif.
- 3 Au cas où la Commune doit, en vertu des prescriptions légales, suite à un cautionnement ou pour tout autre motif, reprendre les dettes hypothécaires qui grèvent le bâtiment, le superficiaire répond vis-à-vis de la Commune du montant des dettes qui excède l'indemnité de reprise du bâtiment convenue contractuellement.

Art. 19

CESSIBILITE

Le droit de superficie est cessible et passe aux héritiers.

Il est stipulé entre parties, sans que cette clause soit mentionnée au Registre foncier, que toute cession de droit de superficie autre que celle résultant d'une succession n'est valable qu'avec l'autorisation du Conseil municipal. Cette autorisation ne peut cependant être refusée que pour de justes motifs. Sont considérés comme justes motifs :

1. l'insolvabilité de l'acquéreur;
2. des plaintes fondées quant à la conduite du superficiaire;
3. le fait que le superficiaire ne souscrit pas à toutes les obligations prévues par le contrat constitutif du droit de superficie;
4. le fait que le droit de superficie soit acquis dans le but de spéculer.

Art. 20

CONSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION POUR LA COMMUNE

Les constructions réalisées à la suite de la conclusion du contrat constitutif d'un droit de superficie doivent être soustraites en tout temps à la spéculation. Dans ce but, le superficiaire concède à la Commune, pour toute la durée du droit de superficie, un droit de préemption. En cas

d'exercice de ce droit de préemption, le prix à payer ne sera pas supérieur à l'indemnité calculée selon les principes définis à l'art. 18.

Art. 21

DROIT DE PREEMPTION POUR LE BENEFICIAIRE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1 Si la Commune envisage de vendre l'immeuble grevé du droit de superficie, elle accordera au superficiaire un droit de préemption.
- 2 En cas de vente du droit de superficie, ce droit de préemption est valable par analogie pour les successeurs en droit du superficiaire initial.

Art. 22

SURETES POUR LES ENGAGEMENTS DU SUPERFICIAIRE

Toutes les conditions du droit de superficie mentionnées aux articles 6 et ss du règlement, sont de nature obligationnelle et ne sont pas inscrites au Registre foncier. Le superficiaire s'engage toutefois à payer la charge foncière et à respecter toutes les autres conditions du contrat de droit de superficie et assume expressément la responsabilité de tous les dommages pouvant naître au préjudice de la Commune en cas de violations de cette obligation.

Art. 23

CONSTITUTION D'UNE HYPOTHEQUE

- 1 En garantie des engagements pris, le superficiaire constitue à charge du droit de superficie, et au profit de la Commune, une hypothèque qui doit être inscrite au Registre foncier de Moutier et qui doit représenter 5 fois le montant de la redevance annuelle.
- 2 La Commune s'engage à permettre au superficiaire d'assurer le financement de sa construction, conformément à l'art. 13, et ce jusqu'à concurrence du 80 % des frais effectifs de construction, à céder le rang en faveur d'un ou plusieurs titres hypothécaires. De son côté, le bénéficiaire du droit de superficie s'engage à accorder un droit d'avancement au sens de l'art. 814, al. 3 CCS, en faveur de l'hypothèque et à le faire inscrire au Registre foncier.

B. VENTE AU COMPTANT OU PAR ACOMPTES

Art. 24

CONDITIONS DE VENTE

- 1 En cas de vente au comptant ou de vente par acomptes, la Commune exigera :
 - a) l'obligation pour l'acquéreur de construire dans un délai d'une année;
 - b) l'annotation au Registre foncier, en sa faveur, d'un droit de réméré, l'art. 7 du présent règlement étant applicable par analogie;
 - c) l'annotation au Registre foncier, en sa faveur, d'un droit de préemption d'une durée de 10 ans. L'acquéreur s'engage d'ores et déjà à renouveler ce droit pour une période de 10 ans. Ce droit s'étendra également aux immeubles construits sur le terrain vendu.
- 2 La signature de l'acte de vente est subordonnée aux conditions ci-dessus.
- 3 Les conditions de vente pour des terrains à buts industriels et commerciaux demeurent réservées.

Art. 25

PRIX DE VENTE DES TERRAINS

- 1 Le prix par m² des terrains à vendre sera établi en prenant en considération le prix du marché et l'utilisation du terrain.
- 2 Les amateurs de terrain domiciliés et contribuables à Moutier ou désirant s'y établir ont la préférence face à tout autre amateur.
- 3 Si plusieurs amateurs, réunissant les mêmes conditions, désirent le même terrain, le Conseil municipal l'attribue selon l'ordre chronologique des demandes.

- 4 La Commune donnera, en principe, la préférence à des amateurs qui ne sont pas encore propriétaires d'un immeuble.

Art. 26

VENTE PAR ACOMPTES

- 1 En cas de vente par acomptes, des garanties couvrant le solde dû doivent être fournies.
- 2 L'intérêt à payer doit être calculé sur la base du taux d'intérêt appliqué par la Caisse hypothécaire du canton de Berne pour un prêt en 1^{er} rang.
- 3 Le versement du dernier acompte doit être effectué au plus tard 15 ans après la signature de l'acte de vente.

Ainsi arrêté par le Conseil municipal de Moutier, dans sa séance du 3 septembre 1981

Moutier, le 3 septembre 1981

AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL
Le Président : Le Chancelier :

Rémy BERDAT Jean-Marie FLEURY