



Ville de Porrentruy
Histoire Vie Nature Formation

DIRECTIVE

PLAN SPECIAL DU VOYEBOEUF

CONDITIONS D'OCTROI

DU DROIT DE SUPERFICIE



DIRECTIVE

Plan spécial du Voyeboeuf

Conditions d'octroi du droit de superficie

La Municipalité a la volonté de déterminer la valeur du droit de superficie et de rente annuelle pour les terrains attribués aux entreprises intéressées à venir s'implanter dans ce secteur. Ce principe concerne uniquement les terrains propriétés de la Commune (zone d'activité A, secteur a – AAa).

Principes

- La Commune de Porrentruy envisage pour l'ensemble de ces terrains la création d'un droit de superficie accordé aux entreprises intéressées à s'implanter dans le périmètre du plan spécial du Voyeboeuf, pour une durée de 30 ans.
- Ce principe de droit de superficie s'applique pour l'ensemble du secteur du Voyeboeuf qui est propriété communale, quel que soit le type d'entreprises intéressées à s'y implanter.
- Dans le cas d'un droit de superficie, la Municipalité reste propriétaire du terrain. En effet, la Commune souhaite conserver les terrains affectés en zone d'activité, comme le prévoient les prescriptions du plan spécial en vigueur.
- Toutefois, pour les cas où une demande serait expressément formulée, la Municipalité pourrait procéder à la vente d'un terrain et statuerait sur le prix de vente.
- Les droits, frais et honoraires auxquels les actes donneront ouverture seront à la charge des acquéreurs d'un terrain ou des bénéficiaires d'un droit de superficie.

Détermination du droit de superficie

La valeur totale du terrain s'élève à CHF 74.75 le m² (achat de terrain et frais d'équipement). Le taux d'intérêt prévisionnel sur 30 ans est estimé à 4%.

Il en ressort un loyer annuel moyen de CHF 2.99 le m² (74.75 x 4%).

Partant du principe d'un droit de superficie sur 30 ans et d'une inflation moyenne de 1% par année, un prix de location initial peut être déterminé. Dans le cas présent, ce prix est de CHF 2.58 le m² pour la première année. (voir tableau annexé)

Ce prix initial sera recalculé d'année en année pour chaque nouvelle implantation. A partir du moment où une location prend effet, le prix initial sera bloqué et adapté chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC). Il est dès alors important de mentionner l'IPC de référence dans le contrat de location (droit de superficie).

Enfin, la surface de terrain déterminante nécessaire à l'implantation de l'entreprise sera fixée par la Commune d'entente avec les requérants. Cette surface servira de base pour le calcul de la rente annuelle.

Conditions générales

1. L'octroi du droit de superficie fera l'objet d'un "Contrat constitutif d'un droit de superficie et d'une hypothèque de garantie" établi par un notaire. Ce contrat sera conclu par la Commune municipale de Porrentruy et le bénéficiaire du droit de superficie.
2. Par ce contrat, la Commune municipale de Porrentruy accordera à la société en question un droit de superficie distinct et permanent (art. 675 et 779 CCS). Le contrat mentionnera la surface grevant l'immeuble (parcelle) communal, conformément à un plan et un tableau de mutation dressés par un géomètre officiel.
3. Le droit de superficie sera accordé pour une durée initiale de 30 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
4. Le droit de superficie sera concédé à l'usage exclusif de construire pour toutes les constructions conformes aux prescriptions du plan spécial.
5. Cette rente est payable chaque année, au plus tard le 31 janvier pour l'année en cours. La première année, la rente sera payable à l'entrée en vigueur du permis de construire et elle sera calculée au *pro rata* du temps restant pour l'année en cours.

Porrentruy, le 19 novembre 2009

MUNICIPALITE DE PORRENTRUY

Le secrétaire :


A. Kubler

Le président :


G. Guenat

Annexe :

- Tableau pour la détermination de la rente annuelle relative au droit de superficie.

