

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS 55/97 : modification de la promesse d'octroi et d'acquisition de droit de superficie pour la construction d'un complexe hôtelier sis au lieu- dit « En Champagne ».

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le bureau a choisi pour étudier le préavis 55/97 la même commission qui avait traité le préavis 37/96, à savoir: Madame Françoise Wermeille, Messieurs Marcel Bader, Adolfo Grandchamp, Georges Suter et André Fischer (rapporteur) La commission s'est réunie le 27 octobre. Messieurs M. Bader et A. Grandchamp n'ont pu assister à la séance. Nous avons eu un entretien avec Monsieur Schwegler, Municipal responsable et nous avons reçu Monsieur Micheloud.

Historique

Pour une bonne compréhension de la présentation du présent préavis, la commission vous recommande de relire le préavis 37/96 et surtout le procès-verbal de la séance du 21 novembre 1996.

Observations de Monsieur Micheloud

Monsieur Micheloud avait adressé par écrit un certain nombre de remarques à la commission chargée de l'étude du préavis 37/96. Elles portaient en général sur les indemnités et pouvaient être classées chronologiquement en trois phases distinctes :

- 1 Jusqu'au délai pour signature de l'acte définitif (31.3.98)
- 2 Réalisation des constructions dans les trois ans après signature de l'acte définitif.
- 3 Retour à la commune en cas de faillite, violation des obligations par le superficiaire, incendie, échéance du droit de superficie.

Aux remarques 1 et 2, financièrement pertinentes, nous avons fait un choix que l'on peut qualifier de politique, laissé à l'appréciation des sensibilités personnelles des conseillers. Ce choix était basé sur une évaluation des risques réels encourus par la commune et la volonté de faciliter le démarrage pendant la phase d'étude et de travaux.

Indemnités en cas de retour

Les remarques concernant la 3^{ème} phase étaient de nature juridique et c'est sur ces dernières qu'est basé le présent préavis.

Comme expliqué en page 1 du préavis, c'est la question de l'indemnité en cas de retour du terrain au propriétaire qui était l'objet principal des différences de point de vue entre Monsieur Micheloud et la Municipalité. La divergence de vue portait essentiellement sur la valeur de la villa, en cas de retour à la commune.

Monsieur Micheloud, se basant sur le texte de la promesse d'octroi d'un droit de superficie, soutenait qu'en cas de retour à la commune, ou par analogie en cas d'incendie, la commune devrait indemniser le superficiaire pour une villa qui lui avait été remise gratuitement.

Par contre, la Municipalité, conseillée par son avocat, basait son argumentation sur le fait que le tribunal arbitral en aurait tenu compte pour déterminer l'indemnité équitable.

Ces questions de nature juridique sont délicates pour des conseillers non juristes, d'autant plus que les spécialistes ne sont pas toujours d'accord entre-eux.

Après avoir reçu l'assurance que le texte incriminé avait l'approbation des conseillers juridiques de la commune, la commission s'était ralliée au point de vue municipal.

Dans le débat qui suivit, un certain nombre de conseillers aurait désiré que l'on puisse modifier le texte. Dans le cas d'espèce, nous n'avons le choix qu'entre l'acceptation ou le rejet du préavis. Au vote, le Conseil acceptait le préavis 37/96.

Modification apportée par le préavis

A la lumière des documents du préavis 55/97 consultés par la commission, il est évident que le texte adopté en novembre 1996 présentait une lacune, lacune corrigée avec l'avenant à la promesse d'acquisition.

Les modifications tiennent compte des divers points d'un avis de droit demandé à titre personnel en décembre 96 par Monsieur Micheloud

A ce propos, ce dernier avait raison sur ce point.

Bien que cela n'apparaisse pas dans le préavis, c'était une erreur de croire que l'indemnité due par la commune ne porterait que sur le bâtiment construit après l'octroi du droit de superficie.

L'avenant n'apporte pas uniquement des garanties supplémentaires en précisant certains points, mais **corrige** en fait une lacune de la promesse d'octroi d'un droit de superficie. La commission s'est particulièrement intéressée à une annotation au registre foncier, inscription préconisée par l'avocat-conseil de Monsieur Micheloud et celui de la commune. Cette annotation mentionne la suppression de l'indemnité pour la villa, afin qu'elle soit opposable aux tiers, notamment aux éventuels créanciers-gagistes.

La commission désire être sûre que les créanciers-gagistes éventuels viendront après la commune dans tout les cas de figure. Nous avons constaté que cette annotation n'est pas mentionnée dans le document soumis au Conseil. Il nous a été précisé que cette inscription était garantie par l'article XIX de la promesse d'octroi et d'acquisition d'un droit de superficie.

Nous portons également à l'attention du Conseil, qu'entre l'adoption du préavis par la Municipalité, le 29 septembre 97, et la signature de la modification de la promesse d'octroi d'un droit de superficie, le 8 octobre 97, deux modifications mineures ont été apportées au texte.

Chapitre I, fin du 2^{ème} §.

Prouvent a été remplacé par constituent. (ces transformations constituent)

Chapitre I, milieu du 3^{ème} §.

La phrase « dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux », a été supprimée.

Mentionnons également que les frais du présent acte sont à la charge de la Commune de Prangins.

A titre d'information, lors de la signature définitive de la promesse d'octroi et d'acquisition d'un droit de superficie, la promesse acceptée par le préavis 37/97. ainsi que les modifications proposées par le présent préavis seront intégrées en un seul document. mis à jour.

Voieu

En considérant que l'avis de droit demandé par Monsieur Micheloud nous permet d'éviter une erreur qui aurait pu être préjudiciable à la Commune, la commission émet le vœu que celui-ci soit indemnisé pour les frais directement occasionnés par cet avis de droit.

Après avoir étudié le dossier de la Municipalité et entendu Monsieur Micheloud, la commission approuve le nouveau texte et vous recommande d'accepter le préavis tel que présenté.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Prangins

vu le préavis municipal No 55/97 concernant la modification de la promesse d'octroi et d'acquisition de droit de superficie pour la construction d'un complexe hôtelier sis au lieu-dit « En Champagne »

lu le rapport de la Commission chargée de rapporter sur cet objet

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

1/ d'adopter le préavis municipal No 55/97 concernant la modification de la promesse d'octroi et d'acquisition de droit de superficie pour la construction d'un complexe hôtelier sis au lieu-dit « En Champagne »

Prangins, le 27 octobre 1997

F. Wermeille

M. Bader

A. Grandchamp

G. Suter

A. Fischer (rapporteur)