

## Législature 2021-2026

### N° 43

#### Message du Conseil communal au Conseil général du 28 mars 2023

#### **Ratification de l'acte du 6 décembre 2022 portant sur un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF 3380 du Registre foncier de la Commune d'Estavayer, secteur Estavayer-le-Lac**

---

#### **1. Introduction**

Par le présent message, le Conseil communal sollicite du Conseil général la ratification de l'acte du 6 décembre 2022, passé entre Estavayer Lait SA (ci-après : ELSA) et le Conseil communal, ayant pour objet un droit distinct et permanent (DDP) de superficie grevant les 20'174 m<sup>2</sup> de la parcelle RF 3380 du Registre foncier de la Commune d'Estavayer, secteur Estavayer-le-Lac (ci-après : la parcelle RF 3380).

La Commune d'Estavayer souhaite développer son offre en infrastructures sportives régionales. Les besoins en la matière sont avérés, tels que relevés entre autres lors de la mise à l'enquête de la révision générale du plan d'aménagement local (PAL) d'Estavayer-le-Lac en 2019.

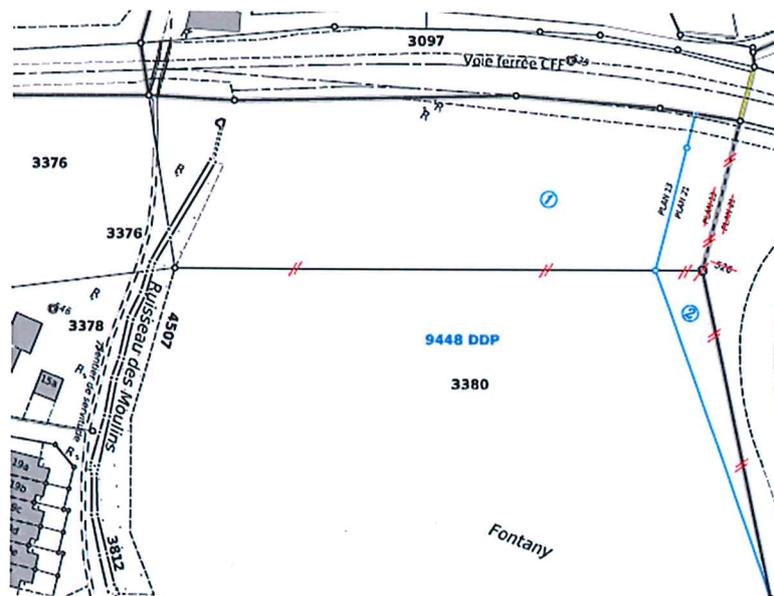
Pour ce faire, plusieurs projets sont en cours d'étude. Tout d'abord, un projet de centre sportif régional situé dans le secteur du Château d'eau (Maladaire) a été prévu par le Canton dans le plan directeur cantonal (fiche de projet P0801). Parallèlement, la Commune désire compléter les infrastructures envisagées dans ce cadre avec la création d'une autre zone, complémentaire et plus urbaine. Aucun espace, propriété de la Commune, n'est propice à cet égard. Une solution a dû être trouvée avec un autre propriétaire.

La parcelle RF 3380, sise au lieu-dit de Fontany, représente, quant à elle, un espace idéal. L'endroit est centralisé, à proximité de la gare, et pourra être connecté au réseau de mobilité douce à l'échelle de la ville. De plus, cette parcelle n'est actuellement pas construite et le développement d'activités industrielles dans le secteur Fontany est difficilement compatible avec les nuisances potentielles. ELSA ne va donc pas s'étendre de ce côté-là mais va plutôt se développer côté Sud en cas de besoin.

La révision générale du PAL prévoit d'ailleurs d'affecter la parcelle RF 3380 en zone d'intérêt général, ce qui permettra concrètement d'accueillir les infrastructures envisagées.



Photo aérienne de la zone de Fontany



Verbal de division de la zone selon DDP

## 2. Objet du message

Par acte du 6 décembre 2022, ELSA et le Conseil communal ont signé un acte devant un notaire de la place. Les clauses importantes de cet acte sont les suivantes :

- **Objet et but** : est constitué sur la parcelle RF 3380 un droit de superficie permettant à la Commune d'Estavayer d'y aménager des infrastructures d'intérêt général, soit notamment en lien avec l'activité sportive, la formation, le bien-être et les loisirs, à l'exclusion de bâtiments dédiés à du logement.
- **Durée** : la durée initiale est de 60 ans. Il est prévu qu'après 40 ans la Commune prenne contact avec ELSA, en vue de prolonger ce DDP.

- Rente : la rente de base est de CHF 7.00 par m<sup>2</sup> et sera indexée. Toutefois, seule une demi-rente sera due dès l'entrée en force du permis de construire de la première infrastructure de la zone. Le paiement de la rente entière interviendra une fois que la moitié de la surface de la parcelle sera utilisée (soit 10'087 m<sup>2</sup>). Ces modalités négociées ont pour objectif de ne pas devoir une somme trop importante dès la première infrastructure, dont l'emprise ne sera potentiellement pas conséquente.
- Retour : la parcelle devra être rendue libre de toute construction à la fin du DDP.
- Ratification par le Conseil général : le Conseil général doit approuver l'acte, avant dépôt au Registre foncier.

Les autres clauses sont usuelles. Pour plus d'informations, l'acte complet est annexé au présent message.

### 3. Impact budgétaire

Dans un premier temps, l'acte signé n'aura aucun impact au niveau du budget.

La redevance annuelle va s'élever à CHF 70'609.00 (10'087 x CHF 7.00) + éventuelle indexation, dès l'entrée en force du permis de construire de la première infrastructure de la zone.

Dès que la moitié au moins de la surface sera effectivement utilisée, elle se chiffrera à CHF 141'218.00 (20'174 x CHF 7.00) + éventuelle indexation.

### 4. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir ratifier l'acte du 6 décembre 2022 portant sur un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle RF 3380 du Registre foncier de la Commune d'Estavayer, secteur Estavayer-le-Lac.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 6 février 2023.

  
Eric Chassot  
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



  
Lionel Conus  
Secrétaire général

**Conseiller communal responsable :** Eric Chassot, syndic

**Annexe :** - Acte notarié du 6 décembre 2022

Min. 34'312  
Rép. 41'140

## DROIT DE SUPERFICIE

----- du 6 décembre 2022-----

Devant Me **OLIVIER ANDREY**, notaire à Fribourg et Estavayer, comparaissent :

**Estavayer Lait SA** (IDE : CHE-105.962.674), société anonyme dont le siège est à Estavayer, 1470 Estavayer-le-Lac, Route de Payerne 2-4, représentée par Messieurs Roland Oberholzer, membre de la direction, d'Eschenbach/SG, à Blonay - Saint-Légier et Philippe Michel Fahrer, chef de site, de Schnottwil/SO, à Estavayer, en qualité de propriétaire d'une part; -----

----- e t -----

**La Commune d'Estavayer** (IDE : CHE-411.943.327), ci-après « la Commune », ici représentée par son Conseil communal au nom duquel agissent Monsieur Eric Chassot, syndic et Monsieur Lionel-Georges Conus, secrétaire général, en qualité de superficiaire d'autre part;

----- lesquelles -----

manifestant réciproquement et d'une manière concordante leur volonté, passent le contrat constitutif de droit de superficie suivant: -----

## I. OBJET DU DROIT DE SUPERFICIE

### 1. Situation actuelle

Les parties constatent que la société Estavayer Lait SA est seule propriétaire de l'immeuble suivant : -----

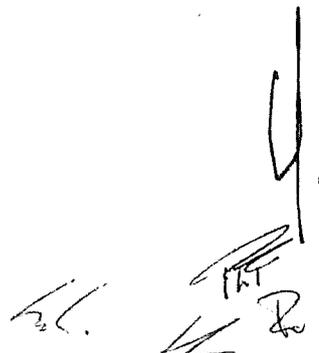
----- Registre foncier de la Commune d'ESTAVAYER-----  
----- (secteur Estavayer-le-Lac) -----

No Plans

---

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2054.FR201511 Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3380
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 15551 07194 07
Surface	20'174 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	04.07.1983 013-ACE Nouvelle mensuration 15.05.2013 013-2013/1446/0 Verbal technique
Numéro(s) plan(s):	13
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Fontany
Couverture du sol	Route, chemin, 52 m <sup>2</sup> Chemin de fer, 259 m <sup>2</sup> Jardin, 30 m <sup>2</sup> Champ, pré, pâturage, 19'159 m <sup>2</sup> Autre surface boisée, 674 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)



**Mention**

08.04.1982 013-817M Accessoires ID.013-2005/000398

**Servitudes**

21.05.1982 013-2685S (D) Raccordement à la chambre no 69 et à la conduite d'eaux pluviales traversant l'immeuble ID.013-2005/000838 à charge de B-F Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3256

02.09.2009 013-2009/2535/0 (C) Conduite d'eau potable, selon plan spécial ID.013-2009/001570 en faveur de B-F Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3256

08.10.1969 013-15542 (C) Droit d'usage du déversoir ID.013-2005/000399 en faveur de B-F Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3256

08.10.1969 013-15542 (D) Canalisation d'égoûts ID.013-2005/000837 à charge de B-F Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3256

04.07.1983 013-NM (C) Raccordement à une chambre souterraine pour l'évacuation des eaux ID.013-2005/000400 en faveur de B-F Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3376

21.12.2009 013-2009/3689/0 (C) Conduite d'eau selon plan spécial ID.013-2009/003037 en faveur de B-F Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3256

**Droits de gage immobiliers**

08.04.1982 013-37185 Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 6'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8 1/2%, ID.013-2004/002073, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/2242 Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/2658 Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3096 Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3194 Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3580 Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3098

03.06.1982 013-37403 Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)

15.02.1999 013-89941 Cession

03.06.1982 013-37403 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 5'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8 1/2%, ID.013-2005/000104, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3098

La désignation de l'immeuble ci-dessus est contenue dans le verbal mentionné ci-dessous, compte tenu de deux extraits électroniques du Registre foncier, joints à la minute des présentes, tirés sur intercapi les 27 octobre et 5 décembre 2022. -----

**2. Objet du droit de superficie**

Se référant au verbal de limite de bien-fonds, de servitude et DDP ici produit et qui sera déposé avec le présent acte au Registre foncier, dressé à Estavayer-le-Lac, 12 octobre 2022, par le bureau Grivel Géomètre SA (anciennement Pillonel-Giner SA), ingénieur-géomètre officiel, à Estavayer-le-Lac, la société Estavayer Lait SA concède à la Commune, qui accepte, une servitude de superficie conformément aux art. 675 et 779 ss CC sur l'immeuble No 3380 d'Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac). -----

En application des articles 779 al. 3 et 943 ch. 2 CC, ainsi que de l'art. 22 ORF, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude à titre de droit distinct et permanent. -----

L'immatriculation est requise sur la base du verbal de limite de servitude et DDP précité, conformément au libellé suivant : -----

----- Registre foncier de la Commune de **ESTAVAYER** -----  
----- (secteur Estavayer-le-Lac) -----

No      Plan

---

9448	13	<b>Fontany</b> Droit de superficie distinct et permanent de 20'174 m2 A la charge de : Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac)/3380
------	----	---



## **II. BUT DU DROIT DE SUPERFICIE**

Le droit de superficie est constitué à l'effet de permettre à la Commune d'aménager différentes infrastructures d'intérêt général, principalement en lien avec l'activité sportive, la formation, le bien-être et les loisirs, ou toute autre activité autorisée par le propriétaire du fonds, conformes aux prescriptions édictées par la Commune, en particulier le Règlement commune d'urbanisme (RCU) mis à l'enquête le 22 décembre 2019, à l'exclusion de bâtiments dédiés à du logement. Les infrastructures projetées de la Commune doivent être construites dans le respect des prescriptions du RCU. Pour toute mise à l'enquête, l'accord de la propriétaire du fonds est requis.

## **III. DUREE DU DROIT DE SUPERFICIE**

Le droit de superficie est constitué pour une durée de 60 (soixante) ans à compter de ce jour. -----

La superficiaire s'engage à prendre contact avec la propriétaire du fonds au plus tard 20 (vingt) ans avant la cessation du droit si elle entend être mise au bénéfice d'une prolongation de la durée du droit. Son silence à cet égard sera assimilé à une volonté de sa part de renouveler le droit de superficie pour une durée de 30 (trente) ans. -----

## **IV. RENTE SUPERFICIAIRE**

La rente annuelle de base est de CHF 7.00 (sept francs) par mètre carré. -----

Tant que moins de la moitié de la surface de la parcelle sera effectivement utilisée, soit 10'087 mètres carrés, la superficiaire versera à la propriétaire une demi-rente.

La rente est due dès l'entrée en force du permis de construire de la première infrastructure de la zone, au prorata de l'année écoulée. -----

Dès que la moitié au moins de la surface de la parcelle est effectivement utilisée, la superficiaire versera à la propriétaire une rente entière. La rente est due dès l'entrée en force du permis de construire de l'infrastructure entraînant une utilisation effective de la moitié de la surface de la parcelle, au *prorata* de l'année écoulée. ---

La rente est payable d'avance le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. -----

La rente sera indexée tous les 5 ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), ou tout indice qui lui succèdera. L'indexation aura lieu automatiquement et ce au jour de l'anniversaire du présent acte. La rente ne pourra toutefois en aucun cas être inférieure aux montants minimums convenus susmentionnés. -----

#### **V. GARANTIE DU PAIEMENT DE LA RENTE**

La propriétaire renonce à requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 779i CC) pour garantir le paiement de la rente. Elle se réserve toutefois la faculté de faire usage de son droit ultérieurement -----

#### **VI. RETOUR**

A l'expiration du droit de superficie, la parcelle sera retournée à la propriétaire libre de toute construction. -----

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: a tall, thin one, a shorter one, and another one below it.

**VII. RETOUR ANTICIPE**

Si la superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, la propriétaire peut provoquer le retour anticipé conformément aux art. 779f à 779h CC. Dans une telle éventualité, la propriétaire versera à la superficiaire une indemnité équitable selon l'art. 779g CC réduite d'un pourcent par année d'anticipation. -----

**VIII. CESSION DU DROIT DE SUPERFICIE**

Le droit de superficie est cessible. -----

Tous les droits et obligations découlant du présent contrat ainsi que les éventuels compléments et modifications passent à tout cessionnaire en cas de cession du droit de superficie. -----

Tout transfert est soumis au consentement de la propriétaire. Le transfert ne peut être refusé que pour de justes motifs. En cas de refus du consentement, le recours au juge est réservé.-----

**IX. DROIT DE PREEMPTION**

Conformément aux dispositions de l'art. 682 al. 2 CC, la propriétaire a un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie et la superficiaire a le même droit contre tout acquéreur du fonds, dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie. -----

## X. CONDITIONS GENERALES

1. Etat

Le droit de superficie est constitué sur l'immeuble de base tel qu'il est désigné l'a possédé et qu'en a joui la propriétaire jusqu'à ce jour, avec les droits dont il bénéficie et les charges qui le grèvent. -----

2. Zone

L'immeuble de base se situe en zone d'activité 4 dans le plan d'affectation des zones en vigueur du Plan d'aménagement local, secteur Estavayer-le-Lac. La révision générale du Plan d'aménagement local, secteur Estavayer-le-Lac, mis à l'enquête publique en décembre 2019, prévoit d'affecter l'immeuble constituant le présent DDP en zone d'intérêt général I. -----

3. Site pollué

L'immeuble de base No 3380 d'Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac) n'est pas concerné, en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal, conformément à l'extrait du cadastre des sites pollués, tiré le 3 février 2022. En conséquence, la présente transaction n'est pas soumise à autorisation du Service de l'environnement, selon l'art. 32<sup>bis</sup> al. 3 LPE. -----

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette parcelle. Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées. -----



4. Risque OPAM

À toutes fins utiles, les parties conviennent que s'il existe des surcoûts à la construction respectivement à l'exploitation des futurs bâtiments d'intérêt général érigés dans la zone, en relation avec le risque OPAM (Ordonnance sur les accidents majeurs), ceux-ci seront à la charge de la superficière et non de la propriétaire du fonds. -----

5. Crues et laves torrentielles : danger résiduel

La superficière est informée de la situation et assume les frais liés aux mesures de maîtrise des crues et des laves torrentielles pour son projet. -----

6. Garantie

L'immeuble est transféré tel que vu, visité et bien connu de la superficière. En conséquence, toute garantie pour les défauts est exclue dans la mesure où la loi le permet, l'art. 199 CO demeurant réservé. -----

La superficière est tenue de bien entretenir, pendant toute la durée du droit de superficie, les constructions soumises au droit de superficie. -----

7. Autorisation de la propriétaire

La superficière ne peut, sans l'autorisation de la propriétaire, grever le droit de superficie de nouvelle servitude qui ne s'éteindrait pas à l'expiration du droit, ni accorder un droit de superficie au deuxième degré, ni constituer une propriété par étages. -----

8. Contributions, taxes, impôts, etc.

Les contributions, taxes, impôts, etc. grevant le droit de superficie ainsi que les constructions et installations sont entièrement à la charge de la superficière. Celle-ci prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et toutes les autres

obligations de droit public et assume toutes les responsabilités de droit privé qui pourraient incomber à la propriétaire du fonds. -----

La superficiaire s'engage à assurer à ses frais les constructions et installations. Si la propriétaire fait l'objet d'une action de la part de tiers en raison des constructions et installations édifiées, de l'usage ou de l'exploitation qui en sont faits, elle peut recourir contre la superficiaire pour la totalité de la somme à verser, tous frais compris. -----

Pour que la propriétaire puisse intervenir le cas échéant, la superficiaire est tenue de lui annoncer tous procès qui sont soutenus contre elle et qu'elle soutient en relation avec le droit de superficie. -----

9. Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, ainsi que les frais de son inscription au Registre foncier, les éventuels droits de mutation dus à l'Etat, de même que les frais de mensuration, d'abornement et d'établissement du verbal, enfin toutes autres contributions et taxes pouvant résulter de la conclusion du contrat, sont à la charge de la superficiaire. -----

10. Dispositions légales

Les parties contractantes reconnaissent avoir été rendues attentives aux conséquences juridiques et fiscales du présent acte ainsi qu'aux prescriptions légales régissant les transferts de propriété immobilière, notamment : -----

- la loi cantonale sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers ; -----
- la loi fédérale sur la protection de l'environnement (art. 32d bis al. 3) ; -----
- la loi cantonale sur les Communes ; -----



- le code pénal suisse (en particulier l'art. 253 concernant l'obtention frauduleuse d'une constatation fausse). -----

11. Inscription au Registre foncier

Le droit de superficie ainsi constitué revêtant toutes les caractéristiques d'un droit distinct et permanent, étant en particulier cessible, les parties en requièrent l'inscription au Registre foncier à titre d'immeuble et comme servitude à charge de l'immeuble grevé. -----

De son côté, la superficiaire requiert son inscription en qualité de propriétaire de l'immeuble No 9448 DDP d'Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac).-----

12. Représentations

Messieurs Roland Oberholzer et Philippe Michel Fahrer représentent la société Estavayer Lait SA en vertu d'une procuration spéciale, délivrée à Estavayer-le-Lac le 24 novembre 2022 par Messieurs Matthew Robin, de Disentis/GR, à Stäfa et Roland Oberholzer prénommé, en leur qualité de directeur respectivement membre de la direction, titulaires de la signature collective à deux ainsi qu'il appert des inscriptions faites au Registre du commerce du canton de Fribourg, à Fribourg.-----

Le Conseil communal d'Estavayer passe le présent acte sous réserve expresse de l'obtention de l'approbation par le Conseil Général de la Commune d'Estavayer. Cette condition sera réputée réalisée par le dépôt du présent acte au Registre foncier. -----

Les représentants des comparantes, se déclarant libres de leurs droits et habiles à contracter, se sont légitimés par la production de documents d'identité. -----

13. Condition particulière

Si l'entrée en force du changement d'affectation en zone d'intérêt général de l'immeuble No 3380 d'Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac) n'intervenait pas dans les 10 ans à compter de ce jour, le droit de superficie ici concédé pourra être radié à première requête d'une des deux parties. -----

14. Expéditions

Il sera délivré trois expéditions du présent acte destinées, l'une au Registre foncier à titre de pièce justificative, les autres aux comparantes à titre de moyen de preuve.-----

**XI. CLAUSE FINALE**

Moyennant ce qui précède et sous les conditions énoncées, la comparante déclare que le présent contrat constitutif de droit de superficie a été passé à sa pleine et entière satisfaction et requiert l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

----- **D o n t   a c t e** -----

fait et passé en mon étude, Rue de l'Hôtel-de-Ville 7, à Estavayer, 1470 Estavayer-le-Lac, où l'instrumentation se déroule sans interruption et en présence de toutes les personnes participant à l'acte. Celui-ci est lu en entier par moi aux comparantes qui, immédiatement après en avoir approuvé le texte comme étant l'expression exacte et complète de leur volonté, le signent à la minute avec moi notaire, le six décembre deux mille vingt-deux, à dix heures et 00 minute. -----

  
Th. Zahner