

MUNICIPALITE DE VUFFLENS-LA-VILLE

Préavis municipal N° 3/2016

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie au Tennis Club Vufflens

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le Tennis Club Vufflens (ci-après TC) a été créé en août 1981. Il a depuis sa création bénéficié d'un appui de la Municipalité, à l'instar de ce qui se fait pour d'autres sociétés locales.

Ce club a notamment bénéficié en 1999 d'un prêt de CHF 328'000.- destiné au remboursement d'une hypothèque auprès de la Banque Cantonale Vaudoise et au financement de la réfection des courts. Compte tenu des remboursements effectués depuis 1999, la dette du club s'élève au 31 décembre 2015 à CHF 182'553.35 . Ce montant est couvert par une provision pour engagement conditionnel de CHF 200'000.- . La redevance annuelle payée par le TC est de CHF 7'000.- au minimum depuis 2003, plus un tiers des cotisations dépassant CHF 21'000.- .

Le TC compte actuellement 132 membres (63 adultes "actifs", 16 adultes "membres passifs" et 53 juniors), dont 70% sont domiciliés à Vufflens-la-Ville.

Il organise notamment des cours et des stages d'été pour les jeunes, et participe à des compétitions interclubs. Il est très impliqué dans la vie sociale (soirée de soutien, stand au marché et participation au 1er août).

Ses cotisations sont comparables à celle d'autres clubs de la région.

Le TC utilise des courts situés sur un terrain au bas du chemin de l'Arzillier. Il bénéficie d'un droit de superficie qui échoira en 2032. Le propriétaire du terrain souhaite racheter le droit de superficie afin de pouvoir construire de l'habitation.

La somme qu'obtiendra le TC, si l'opération se concrétise, lui permettra de financer la construction de deux courts et d'un club house, et cela sans besoin d'un financement complémentaire.

Pour ce faire, le TC doit naturellement pouvoir disposer d'un terrain.

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie

C'est dans cette optique, et pour assurer la pérennité de ce club, que la Municipalité vous propose la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP) au bénéfice du TC.

Le DDP est régi par les articles 779 du Code Civil Suisse. Il permet au propriétaire d'un terrain (la Commune dans le présent cas) d'établir en faveur d'un tiers (ici le TC) une servitude lui conférant le droit de faire une construction sur une parcelle. Il s'agit en l'occurrence de la parcelle 97 sise dans la zone d'utilité publique En Marteley.

Pour éviter une imposition du bénéfice réalisé par le TC à travers la vente de son droit de superficie, le DDP devrait être constitué pour une durée de 50 ans.

Financement

La perception d'une annuité de CHF 7'000.- sur 50 ans, soit au total CHF 350'000.- au minimum, permettrait à la fois à la Commune d'obtenir le remboursement de la totalité de sa dette et de constituer un fonds (financé par le TC) permettant d'assumer deux réfections des courts. Les courts étant neufs, il y aura donc deux réfections nécessaires sur la période de 50 ans.

Sur la base des éléments à disposition, La Municipalité estime que l'exercice 2015 sera bénéficiaire. Elle propose au Conseil communal, dans le cadre des comptes 2015, de dissoudre partiellement la provision pour engagement conditionnel susmentionnée, en attribuant un montant unique de CHF 50'000.- à un nouveau fonds de rénovation des courts, qui serait ensuite alimenté annuellement à travers la redevance de CHF 7'000.- du TC, dont une partie serait affectée au remboursement de la dette et l'autre à l'alimentation de cette nouvelle provision.

La Municipalité propose également de prendre en charge les frais de constitution d'un DDP estimés à CHF 10'000.- environ (pour l'essentiel frais de notaire, de géomètre et de Registre foncier). Ces frais seront couverts à terme par la redevance du TC.

En synthèse, les conditions du DDP devraient être les suivantes :

- La durée proposée est de 50 ans
- L'annuité resterait fixée aux conditions actuelles, soit CHF 7'000.- au minimum par an, plus un tiers des cotisations dépassant CHF 21'000.- par an
- L'entretien des locaux et des courts sera à la charge exclusive du TC
- A l'échéance du DDP, le terrain doit revenir nu à la Commune, sans aucune indemnité
- Les conditions d'un retour anticipé doivent être définies d'entente entre la Municipalité et le Comité du TC, sous l'égide du notaire qui sera chargé de la rédaction du DDP
- Le TC a l'obligation de fournir ses comptes annuels à la Municipalité. Celle-ci a un droit de visite sur les courts et les locaux
- Le TC devra prendre à titre personnel l'engagement de ne pas céder le DDP. Pour éviter tout problème, un droit de préemption et/ou d'emption sera constitué en faveur de la Commune. Le superficiaire (le TC) ne bénéficiera d'aucun droit de préemption ou d'emption
- L'opération est conditionnée à la concrétisation de la vente du droit de superficie dont bénéficie actuellement le TC et à l'obtention du permis de construire par le TC
- La mise à l'enquête interviendra avant la constitution du DDP

La Municipalité relève encore que des places de parc sont prévues dans le cadre du projet du TC.

Conclusion

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VUFFLENS-LA-VILLE

- vu le préavis municipal numéro 3/2016 du 15 février 2016,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'accepter la constitution au profit du Tennis Club Vufflens d'un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 50 ans sur la parcelle 97 de Vufflens-la-Ville, aux conditions mentionnées dans le préavis
2. d'accepter le principe de la création d'un fonds de CHF 50'000.- pour les rénovations futures des courts du Tennis Club Vufflens, par prélèvement sur le résultat de l'exercice 2015
3. d'accorder à la Municipalité un montant de CHF 10'000.- pour la prise en charge des coûts de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie, par prélèvement sur la trésorerie courante

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

La Syndique :

La Secrétaire :

I. Rossel

S. Böhlen

Vufflens-la-Ville, le 15 février 2016

Traité par O. Berthoud

