



Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la radiation et la constitution de deux droits de superficie au Mail

(Du 12 décembre 2005)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

En Ville de Neuchâtel, le tennis se pratique essentiellement sur deux sites, tous deux propriété de la Commune, et au sein de deux sociétés sportives, le Tennis Club de Neuchâtel (ci-après : TC Cadolles) et le Tennis club du Mail (ci-après : TC Mail).

Malgré l'engouement suscité par les exploits de certains sportifs suisses, ces deux clubs ont rencontré l'un et l'autre d'importantes difficultés financières dues notamment aux investissements consentis pour la construction de halles permettant la pratique du tennis en hiver.

Les dirigeants des deux clubs sont conscients du fait qu'il y a actuellement pléthore de courts en plein air et qu'un rapprochement serait nécessaire afin d'assurer la viabilité et la pérennité des deux halles.

Les efforts déployés par la Ville dans le sens d'une fusion n'ayant malheureusement pas abouti, le but du présent rapport est de régler la situation des installations du TC Mail sans compromettre pour autant son éventuelle fusion avec le TC Cadolles ni surtout une utilisation du site de ce dernier club en vue d'une autre affectation.

2. Site du Mail

Le TC Mail est au bénéfice de deux droits de superficie et d'une convention tenant lieu de bail à loyer :

- Droit de superficie sur une surface de 542 m² pour la construction d'un club-house avec échéance en 2008 ;
- Droit de superficie sur une surface de 1'324 m² pour la construction d'une halle abritant notamment deux courts couverts avec échéance en 2025 ;
- Convention tenant lieu de bail à loyer pour six courts en plein air avec échéance en 2008.

Si le TC Mail a été florissant durant de nombreuses années, il a été confronté par la suite à de très sérieuses difficultés financières en raison des investissements consentis, sans l'accord de la Ville de Neuchâtel, pour la construction des courts couverts. Ces difficultés ont conduit à la vente aux enchères du club-house ainsi que des courts couverts en septembre 2004. Depuis cette date, ces installations sont devenues la propriété du créancier hypothécaire, à savoir l'UBS.

3. Site des Cadolles

Le TC Cadolles est au bénéfice d'un droit de superficie et de deux baux à loyer :

- Droit de superficie sur une surface de 1'251 m² pour la construction d'un club-house avec échéance en 2016 ;
- Bail à loyer pour six courts en plein air sur une surface de 5'700 m² avec échéance en 2016 ;
- Bail à loyer pour des places de parc avec échéance d'année en année.

Une société juridiquement distincte, Tennis couvert des Cadolles SA, bénéficie quant à elle d'un droit de superficie sur une surface de 1'339 m² pour la construction d'une halle abritant deux courts couverts. L'échéance du droit de superficie est fixée également en 2016.

Tant du point de vue sportif que financier, le TC Cadolles a une situation saine.

4. Solutions envisagées

La Ville de Neuchâtel a toujours privilégié la solution d'un regroupement des deux clubs sur le site du Mail, qui ne se prête d'ailleurs guère à une affectation autre que sportive ou de loisirs. Cette solution a en effet le mérite de ne pas prêter à une éventuelle réaffectation du site des Cadolles à des activités économiques.

Malgré les réticences du TC Mail, on a pu croire un instant que les deux clubs s'étaient mis d'accord pour un regroupement sur le site des Cadolles, avec rachat et maintien des courts couverts au Mail. Si tel avait été le cas, notre Conseil se serait vraisemblablement rallié à contrecœur à une solution qui, en dépit d'un inconvénient majeur, avait le mérite de sauvegarder les intérêts de la pratique du tennis dans notre Ville.

Les réalités économiques en ont toutefois décidé autrement : le créancier hypothécaire a en effet trouvé un partenaire disposé à lui racheter le couvert du Mail à un prix supérieur à celui que pouvait offrir le TC Cadolles. Par ailleurs, le créancier hypothécaire a également trouvé un repreneur pour le club-house, infrastructure qui n'était évidemment pas intéressante dans la perspective d'un regroupement sur le seul site des Cadolles.

Par un acte de vente immobilière conditionnelle du 20 septembre 2005, le créancier hypothécaire a désormais vendu à Tennis Indoor Mail SA, société anonyme en cours de constitution, le droit de superficie constituant l'article 12029 du cadastre de Neuchâtel (halle).

Par un acte de vente immobilière conditionnelle du même jour, l'UBS a vendu à Monsieur Pierre Hauser le droit de superficie immatriculé article 8233 du cadastre de Neuchâtel (club-house).

5. Solution retenue

Au vu des éléments qui précèdent, nous vous proposons la solution suivante s'agissant du site du Mail :

- Radiation des anciens droits de superficie immatriculés article 8233 et 12029 du cadastre de Neuchâtel ;

- Constitution, sur les mêmes parcelles, de deux nouveaux droits de superficie d'une durée de 30 ans à compter de la date de l'arrêté de votre Autorité, moyennant adaptation des modalités de ces droits aux conditions actuelles ;
- Etablissement d'une nouvelle convention tenant lieu de bail à loyer sur les courts en plein air moyennant adaptation du loyer aux conditions actuelles.

Par souci d'équité, nous avons proposé au TC Cadolles et, par son intermédiaire, à la SA du Tennis couvert des Cadolles de prolonger les droits de superficie dont ils bénéficient et de faire coïncider leur échéance avec celle prévue pour le site du Mail. Dans le même souci, et afin de ne pas préteriter une réaffectation des lieux à d'autres activités, nous avons également proposé au TC Cadolles une reconduction d'année en année du bail relatif aux courts en plein air. Désireux de conserver une même échéance pour l'ensemble de ses installations et également d'éviter une adaptation des loyers pratiqués, le club a toutefois refusé d'entrer en matière sur nos propositions.

6. Conclusion

Compte tenu de la pléthore globale de courts en plein air en ville de Neuchâtel, notre Conseil regrette que les deux clubs de tennis qui y sont actifs n'aient pas su saisir l'occasion qui leur était offerte de concentrer leurs activités sur un seul site en améliorant du même coup leur santé financière et sportive.

Il se félicite toutefois d'avoir pu trouver une solution qui permette tout à la fois de préserver la possibilité d'une éventuelle fusion entre les clubs, de régler la situation des installations du TC Mail et de ne pas compromettre une future réaffectation de celles du TC Cadolles.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le 12 décembre 2005

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le président,

Le chancelier,

Antoine Grandjean

Rémy Voirol

Projet

Arrêté

concernant la radiation et la constitution de deux droits de superficie au Mail

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à radier les droits de superficie immatriculés articles 12029 et 8233 du cadastre de Neuchâtel, et à constituer deux nouveaux droits distincts et permanents sur ces mêmes surfaces, pour une nouvelle durée de 30 ans, à compter de la date du présent arrêté en faveur respectivement de la société en constitution Tennis Indoor Mail SA et de Monsieur Pierre Hauser, au Landeron.

Art. 2.- La redevance de ces droits de superficie sera fixée à un montant de respectivement 2'000 et 1'000 francs par année et indexée selon l'évolution de l'indice moyen des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois de novembre 2005. Ces redevances seront versées au service des Domaines, au compte 03.21.423.04 – Revenus des terrains.

Art. 3.- Tous les frais relatifs à ces opérations sont à la charge des superficiaires.

Art. 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.