



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur le bien-fonds 1385 du cadastre de La Coudre en faveur de la Fondation Les Perce-Neige**

(Du 13 février 2013)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport, nous vous présentons une demande de constitution de servitude de passage à pied et pour tous véhicules, sur le bien-fonds 1385 du cadastre de La Coudre, en faveur de la Fondation Les Perce-Neige, propriétaire du bien-fonds 919 du même cadastre.

Le Conseil général et le Conseil d'Etat doivent donner leur autorisation dans la mesure où l'on grève un fonds propriété de la Commune de Neuchâtel, en application des articles 25 et 52 de la Loi sur les communes.

D'autre part, nous précisons qu'avec la modification du code civil suisse au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et en application de l'article 732 du CCS, toutes les servitudes, pour être valables, doivent faire l'objet d'un acte authentique par devant notaire. Les conventions constitutives de servitude sous seing privé ne peuvent plus faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

## 1. Contexte

La fondation Les Perce-Neige a analysé diverses solutions permettant la mise en valeur de sa propriété, le bien-fonds 919 actuellement non bâti. Elle a conclu à la nécessité de solliciter un droit de passage à pieds et pour tous véhicules sur le bien-fonds privé communal 1385. En effet, la valorisation et la construction de cette parcelle ne peuvent se faire qu'en présence d'un accès facile et sûr, raison pour laquelle elle sollicite ladite servitude.

Il faut relever que le domaine public cantonal (DP 354 et DP 247) situé au sud de la parcelle ne permet pas une desserte du bien-fonds 919 car il s'agit d'une liaison de mobilité douce (cycles et piétons). Il n'est pas souhaitable d'y autoriser le trafic des véhicules qui serait en totale contradiction avec la philosophie du plan de quartier « Monruz sud » qui cherche justement à davantage sécuriser la liaison de mobilité douce dans ce secteur. Une aire plantée et boisée sépare au surplus la propriété de la Fondation et le chemin pour piétons.

Le bien-fonds 919 est également au bénéfice d'une servitude de passage à pied uniquement sur fonds privés par le nord de la parcelle.

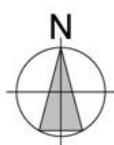
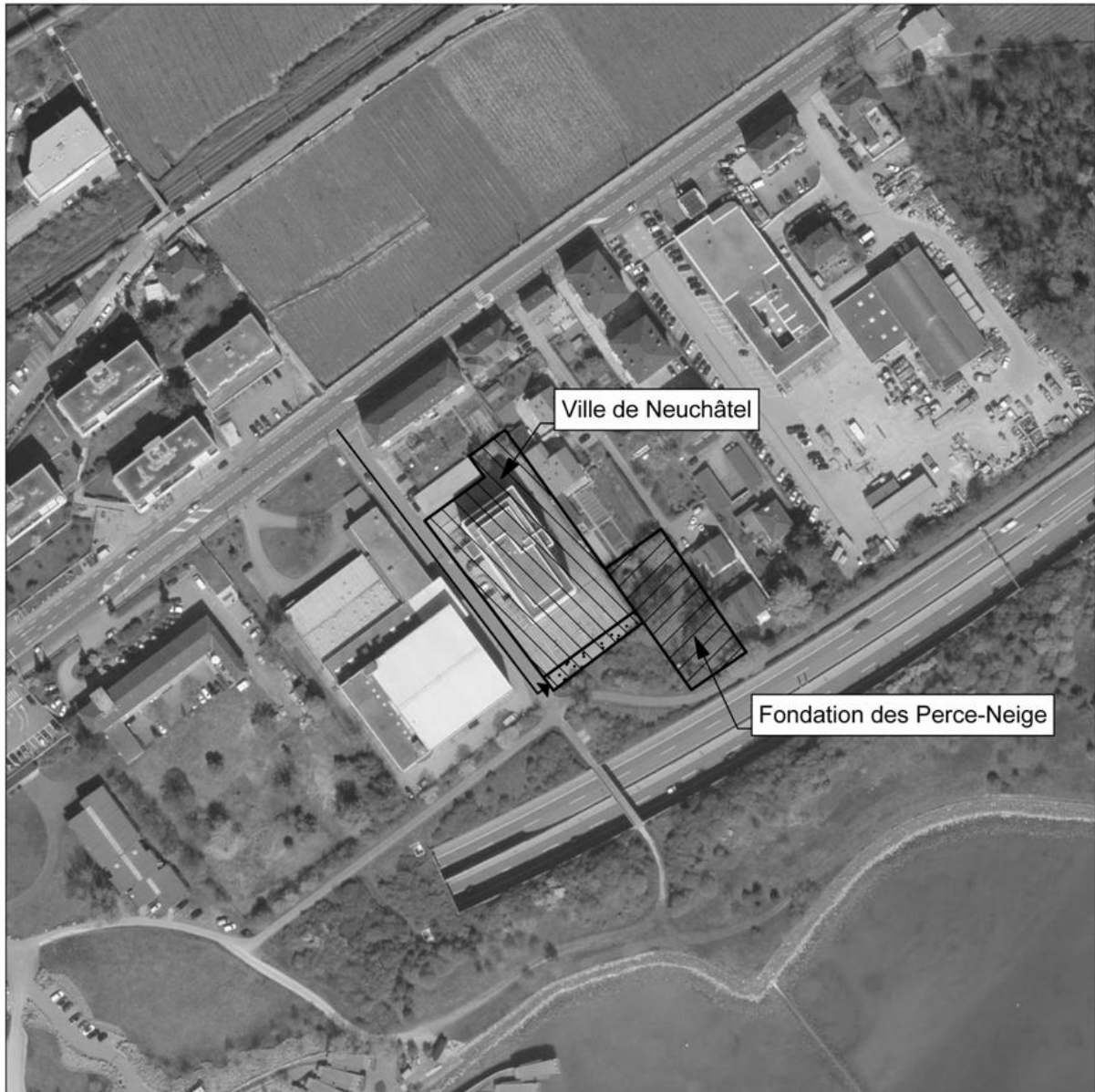
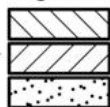
La Ville de Neuchâtel est propriétaire des biens-fonds 1385 et 1386 du cadastre de la Coudre et la Fondation Les Perce-Neige du bien-fonds 919 au même cadastre.

Leurs désignations sommaires sont les suivantes :

Bien-fonds 1385, plan folio 108 : « Les Gouttes d'Or », surface du bien-fonds: 881 m<sup>2</sup>, nature selon DDP n° 2429: 881 m<sup>2</sup>, droit distinct et permanent en faveur de Düvelius & Partner AG (qui loue actuellement des locaux à CPL design SA, RWB Neuchâtel SA et Semtech Neuchâtel Sàrl).

Bien-fonds 1386, plan folio 108 : « Les Gouttes d'Or », surface du bien-fonds 2'187 m<sup>2</sup>, nature selon DDP n° 2394: 2'187 m<sup>2</sup>, droit distinct et permanent en faveur de Düvelius & Partner AG (parking extérieur).

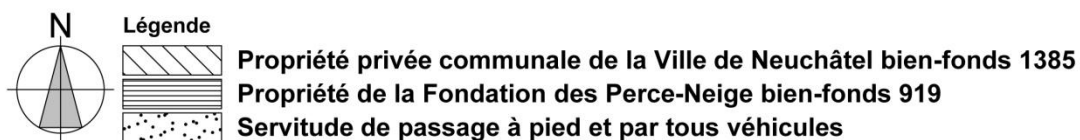
Bien-fonds 919, plan folio 108: « Les Gouttes d'Or », surface du bien-fonds 1'210 m<sup>2</sup>, jardin 1'200 m<sup>2</sup>, remise de construction 2904 : 10 m<sup>2</sup>.

**Légende**

Propriété privée communale de la Ville de Neuchâtel bien-fonds 1385

Propriété de la Fondation des Perce-Neige bien-fonds 919

Servitude de passage à pied et par tous véhicules



La Fondation se trouve actuellement en manque de surfaces utiles dans le cadre de son activité en faveur des bénéficiaires de prestations. La situation du terrain ainsi que la proximité des transports publics, sont des atouts indéniables pour les bénéficiaires. Dès lors, la Fondation envisage de créer un centre de jour et/ou un foyer sur cette parcelle.

L'accessibilité à cette parcelle n'est possible qu'avec le droit de passage précité, étant donné que la servitude de passage au nord n'est que piétonne et que le domaine public au sud est une liaison à mobilité douce (cycles et piétons). Ainsi, les personnes handicapées pourraient bénéficier d'un accès facilité permettant d'atténuer nettement leurs problèmes de mobilité.

Actuellement, le bien-fonds 1385 est utilisé à des fins de parking pour l'entreprise Düvelius et Partner AG sise sur le bien-fonds 1386, qui est au bénéfice d'un droit de superficie DDP 2429 sur la surface totale du bien-fonds. Aucun aménagement routier ne sera nécessaire à la constitution de la servitude, la surface étant déjà asphaltée.

L'accord du superficiaire est nécessaire à l'établissement de la servitude. En effet, l'acte constitutif du droit de superficie établi en 1988 prévoit l'obligation pour le superficiaire de constituer toutes les servitudes demandées par la Commune, sans frais, au profit des fonds voisins, pour autant que ces servitudes soient compatibles avec les plans sanctionnés par la direction de la Police des constructions de la Ville de Neuchâtel, en dates des 8 janvier et 8 septembre 1987. De plus, le superficiaire a l'obligation de maintenir et d'entretenir 28 places de stationnement sur le bien-fonds. Cette obligation, fixée dans la sanction définitive, fait l'objet d'une mention au registre foncier. Les exigences du permis de construire n'étant pas mises en péril par la constitution d'un droit de passage, le maintien des places de parc extérieures étant garanti, aucune charge, ni constructive ni financière, n'étant requise pour l'établissement de la servitude, Düvelius et Partner AG a donné son accord par écrit.

Au surplus, le superficiant qui veut faire un droit de passage sur le terrain du superficiaire doit également solliciter l'avis du créancier hypothécaire du superficiaire (la servitude « réduisant » l'emprise du droit de superficie). Le créancier de Düvelius et Partner AG a également donné son accord par écrit.

L'entretien du droit de passage (entretien courant, déneigement, réfections partielles, etc.) incombera au bénéficiaire de servitude, soit au propriétaire du bien-fonds 919 du cadastre de la Coudre.

Les services communaux concernés ont été consultés et n'ont formulé aucune objection à l'inscription au registre foncier de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules.

Avec l'octroi d'une servitude, la Fondation pourrait valoriser et construire le bien-fonds 919.

## **2. Aspects financiers**

L'estimation cadastrale actuelle du bien-fonds 919 du cadastre de la Coudre, propriété de la Fondation, est de 105'000 francs.

Selon le plan et le règlement d'aménagement communal en vigueur, le terrain se situe en zone d'habitation de moyenne densité. Il ne fait pas l'objet de contrainte particulière liée à un secteur de développement stratégique et n'est pas intégré dans une zone de plan de quartier obligatoire.

La Fondation ayant un but d'utilité publique, elle utilisera la valeur intrinsèque du terrain à titre de fonds propres pour la création d'un espace de jour et/ou un foyer.

La Fondation est reconnue comme institution spécialisée neuchâteloise par le Service des Institutions pour Adultes et Mineurs. Comme le montre ses statuts, elle est soumise à la surveillance de l'Autorité de surveillance LPP et des fondations de Suisse occidentale, à Lausanne.

Au vu de sa vocation d'utilité publique, nous proposons que la Fondation soit exemptée de verser un montant pour la constitution dudit droit de passage. Etant entendu qu'elle prendra en charge tous les frais liés à l'inscription de la servitude et entretiendra la zone de passage.

La gratuité de la servitude ne saurait toutefois être garantie en cas de vente du bien-fonds 919 du cadastre de La Coudre, par la Fondation, à un acquéreur qui ne serait pas d'intérêt public.

Un acte authentique doit être inconditionnel pour être inscrit au registre foncier. Légalement, il ne peut donc mentionner la fin de la gratuité de la servitude de passage en cas de vente du bien-fonds propriété de la Fondation à un tiers.

Par conséquent, une convention sera signée à ce sujet entre la Fondation et la Ville de Neuchâtel, même si l'hypothèse est peu vraisemblable.

La Commission financière sera consultée en application de l'article 131 du Règlement général.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, 13 février 2013

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol

Projet

**Arrêté**  
**concernant la constitution d'une servitude de passage à pied et**  
**pour tous véhicules sur le bien-fonds 1385 du cadastre de la**  
**Coudre en faveur du bien-fonds 919**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t é :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à constituer, en faveur du bien-fonds 919 du cadastre de La Coudre, propriété de la Fondation Les Perce-Neige, une servitude, gratuite, de passage à pied et pour tous véhicules sur le bien-fonds 1385 du cadastre de La Coudre.

**Art. 2.**- Cette servitude sera constituée sans limite dans le temps.

**Art. 3.**- La servitude ne pourra pas être radiée sans l'accord du Conseil communal.

**Art. 4.**- Tous les frais relatifs à cette opération (notaire, service de la géomatique et du registre foncier, plan de mutation, etc.) sont à la charge de la Fondation Les Perce-Neige.

**Art. 5.**- L'entretien de la servitude, y compris les frais de réparation de la surface asphaltée, incombe entièrement à la Fondation.

**Art. 6.**- Une convention entre la Fondation et la Ville sera signée, afin d'engager des négociations sur le prix du droit de passage à payer par le nouvel acquéreur (qui ne serait pas d'utilité publique) en cas de vente du bien-fonds 919 du cadastre de la Coudre.

**Art. 7.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.