



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif à la constitution d'une servitude de passage sur les biens-fonds n° 17677, 17679, 17681 et 11642 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriétés communales, au profit du bien-fonds n° 11646, propriété communale, et du droit de superficie D11647 du même cadastre, propriété de Madame et Monsieur Eveline et Oscar Villena et de la radiation d'une servitude de non-bâtir sur le droit de superficie D11647 au profit du bien-fonds n° 11642**

(du 7 mai 2014)

## au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la présidente,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### Préambule

Entre 1955 et 1960, la Commune de La Chaux-de-Fonds a fait l'acquisition de grands terrains aux Cornes-Morel. De 1961 à 1969, le Conseil général concédait à la société coopérative CITE DE L'EST LA CHAUX-DE-FONDS et à la société anonyme Est B 60 SA l'octroi de droits distincts et permanents (droits de superficie) pour une durée de 70 ans, au prix en versement unique de CHF 4.- à CHF 5.- le m<sup>2</sup>, notamment sur les biens-fonds concernés par le présent rapport. L'objectif était alors de favoriser la construction d'immeubles locatifs sous la forme d'une coopérative d'habitation et de logements à loyers abordables.

On assistait au début du développement du quartier des Tours de l'Est et les immeubles rue de la Croix-Fédérale 11 à 23d furent construits par la Cité de l'Est (Croix-Fédérale 11, 15, 19) et Est B 60 SA (Croix-Fédérale 23 à 23d) sur les droits de superficie en question.

En 1997, les deux droits distincts et permanents, soit D11643 abritant l'immeuble Croix-Fédérale 23 à 23d et D11647, un terrain encore non-bâti limitrophe en Est, sont vendus par la société anonyme Est B 60 SA à la caisse de retraite d'Universo SA. En 2006, ils sont transférés à la Caisse de pensions Swatch Group.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2010, Madame et Monsieur Eveline et Oscar Villena firent l'acquisition de l'immeuble Croix-Fédérale 23 à 23d, droit de superficie D11643 grevant le bien-fonds n° 11642, propriété communale. Cet immeuble fut ensuite entièrement rénové par ses nouveaux propriétaires.

Le 10 novembre 2011, ces mêmes personnes se portèrent acquéreurs du terrain non-bâti limitrophe en Est, droit de superficie D11647 grevant le bien-fonds 11646, également propriété communale, et ceci pour y développer un nouveau projet de construction, ce terrain étant situé en zone d'habitation à haute densité (ZHHD).

La Commune de La Chaux-de-Fonds renonça chaque fois officiellement à exercer le droit de préemption légal dont elle est bénéficiaire en tant que propriétaire des biens-fonds 11642 et 11646, qui sont grevés par les deux droits de superficie cités ci-dessus.

### **Projet de construction**

Pour que les nouveaux propriétaires puissent réaliser leur projet sur le droit de superficie D11647, il s'agit en primeur de régulariser les servitudes de passage pour accéder d'une manière confortable à la parcelle. En effet, le seul accès à ce terrain est situé au sud par le domaine public DP2 et la topographie assez pentue de cette parcelle ne favorise pas la déserte par cette route d'accès. Il est donc nécessaire de constituer une servitude de passage sur les biens-fonds cités en titre et sur les droits de superficie qui les grevent, soit sur le passage privé existant aménagé devant les immeubles Croix-Fédérale 11 à 23d et qui rejoint directement la rue de la Croix-Fédérale (voir annexe B).

Pour ce faire, il fallait en premier lieu que Madame et Monsieur Villena, obtiennent impérativement l'accord de la société coopérative CITE DE L'EST LA CHAUX-DE-FONDS qui est titulaire des droits de superficie D17678, D17680 et D17682.

Un terrain d'entente a été trouvé et une clé de répartition a été établie entre les partenaires privés pour l'entretien de ce passage, et ceci proportionnellement à son utilisation. L'objet de ce rapport a pour but la régularisation de cette servitude de passage, et que cette dernière soit également inscrite sur les biens-fonds grevés de manière à ce qu'à l'extinction des droits de superficie, l'inscription au Registre foncier de ce droit de passage subsiste automatiquement sur les propriétés communales concernées.

De la même manière, le droit de superficie D11647 est grevé d'une servitude partielle de non-bâtir ("RS 1797 Ch. Jouissance d'un terrain") au profit du bien-fonds n° 11642 propriété communale et sur lequel se situe le droit distinct et permanent D11643, immeuble Croix-Fédérale 23 à 23d. Le Service d'urbanisme et de l'environnement, secteur permis de construire, a confirmé qu'en regard du droit public et des changements de réglementation, cette contrainte n'est plus utile et n'a pas lieu d'être maintenue, les droits à bâtir sur le bien-fonds 11642 étant largement respectés. Afin d'optimiser la construction sur ce terrain non-bâti, il est souhaitable de procéder à la radiation au Registre foncier de cette servitude.

Aussi, les superficiaires attendent le résultat de vos décisions pour avancer dans le développement de leur futur projet de construction. Il est déjà convenu qu'ils assument tous les frais des opérations précitées.

### **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature**

Rien de particulier

### **Conséquences sur les finances de la Ville**

Aucune

### **Conséquences sur les ressources humaines**

Aucune

### **Collaboration intercommunale**

Aucune

## **Éléments relatifs au développement durable**

Le respect des décisions du Conseil général qui a octroyé, à l'époque, des droits distincts et permanents pour la réalisation d'immeubles locatifs, qui ont contribué au développement du quartier Est de la Ville.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à voter l'arrêté suivant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président:

Pierre-André Monnard

Le chancelier:

Thibault Castioni

### **Annexes :**

- Annexe A, Situation générale
- Annexe B, Situation cadastrale

LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à titre gratuit à grever les biens-fonds n° 17677, 17679, 17681, 11642 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, propriétés communales, d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules au profit du bien-fonds n° 11646 propriété communale et du droit distinct et permanent D11647 du même cadastre, propriété de Eveline et Oscar Villena.

**Article 2.-** Le Conseil communal déterminera les autres modalités de la servitude, notamment son assiette précise, qui fera l'objet d'une inscription au Registre foncier et est autorisé à constituer sur les terrains concernés, toutes servitudes nécessaires au futur projet de construction.

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à procéder à la radiation de la servitude de non-bâtir ("RS 1797 Ch. Jouissance d'un terrain"), inscrite au Registre foncier sur le droit distinct et permanent D11647, propriété de Eveline et Oscar Villena, au profit du bien-fonds 11642, propriété communale.

**Article 4.-** Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de notaire, d'inscription au Registre foncier etc., sont à la charge de Eveline et Oscar Villena.

**Article 5.-** Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif à cette transaction immobilière.

**Article 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
La présidente                      La secrétaire  
Sylvia Morel                        Anne Monard



