

## **PRÉAVIS N° 26 AU CONSEIL COMMUNAL**

**Radiation de la servitude d'interdiction de bâtir  
N° 193023 au bénéfice de la parcelle 314 propriété  
de la Ville de Nyon (Fonds Fischer)**

**Déléguée municipale suppléante : Mme Elisabeth Ruey-Ray**

Nyon, le 17 octobre 2011

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **I. Introduction**

---

Le préavis N° 201 du 24 janvier 2011, proposant la radiation d'une servitude d'interdiction de bâtir moyennant paiement par les propriétaires de la parcelle grevée de la somme de CHF 300'000.- à la Ville de Nyon a été refusé par le Conseil communal lors de sa séance du 27 juin 2011, malgré le rapport de la Commission qui proposait d'entrer en matière sur les propositions formulées par la Municipalité.

A la suite de cette séance, la Municipalité a remis l'ouvrage sur le métier, a consulté un juriste et un expert immobilier. Sur la base des éléments de réponse ainsi obtenus, elle présente un nouveau préavis, plus complet, mais qui aboutit à la même proposition.

## **2. Quelques éléments de fait**

---

### **La parcelle 314, propriété du fonds Fischer, fonds dominant**

La Ville de Nyon, soit plus particulièrement le Fonds Fischer, selon donation de Walter Fischer inscrite au Registre foncier le 6 avril 1977, est propriétaire de la parcelle 314 de 362 m<sup>2</sup>, sise au chemin Usteri 1.

Cette parcelle est au bénéfice, depuis avant 1912, d'une servitude interdisant toute construction sur une partie de la parcelle se trouvant au Sud, de l'autre côté du carrefour de la rue St-Jean et de la Vy-Creuse. La parcelle grevée à l'origine par cette servitude portait le No 354. La servitude inscrite au Registre foncier sous N° 193023 (ID.2004/006881) ne grevait qu'une partie de la parcelle. Elle concernait aussi, en qualité de fonds dominants, les parcelles 313 et 315. Elle a été radiée pour ce qui concerne la parcelle 315 en 1991, moyennant une indemnité de CHF 80'000.- et pour la parcelle 313 en 2005, moyennant une indemnité de CHF 200'000.-. Ainsi, la parcelle 314, propriété communale, est le seul fonds dominant de cette servitude qui greève aujourd'hui la parcelle 5144 à la suite d'un remaniement parcellaire.

### **La parcelle 5144, propriété de Messieurs Suard et Vicari, fonds servant**

A la suite de divers remaniements parcellaires opérés par les propriétaires, toute la surface grevée par la servitude d'interdiction de bâtir ne se trouve plus maintenant sur la parcelle 354, déjà bâtie, mais uniquement sur la parcelle 5144, de 952 m<sup>2</sup> en nature de jardin, propriété de MM. Jacques Suard et Hugo Vicari.

### **Le plan partiel d'affectation « Vy Creuse »**

L'élaboration et la mise sur pied de ce plan ont été longues et difficiles. Le projet a été accepté par la Municipalité le 16 juin 1997, soumis à l'enquête publique en 1998, adopté par le Conseil communal en 1999. Mais ce n'est qu'en 2004 qu'il a été approuvé par le Département cantonal compétent, à la suite d'une longue procédure de recours.

Le plan partiel d'affectation (PPA) avait pour objectif de structurer un secteur charnière de la Ville, de densifier cette zone en rapport avec le bâti voisin, d'utiliser cette situation privilégiée avec dégagement et vue intéressante et de compléter les dispositifs des plans partiels d'affectation bordant le secteur. Le plan et le règlement, auxquels on renvoie, prévoient principalement, pour ce qui concerne la présente situation, des périmètres de constructions

hautes. Le périmètre qui nous intéresse ici, à l'angle de la rue St-Jean et de la Vy-Creuse, se trouve précisément dans l'assiette de la servitude de non-bâtir.

Lors de l'élaboration de ce PPA, la question de cette servitude de non-bâtir n'a été évoquée qu'oralement entre le Service de l'urbanisme et les propriétaires concernés. Il était convenu qu'avec l'adoption du PPA la servitude en question devait tomber dès lors que le PPA accordait des droits de construire contraires à la servitude. Ces intentions n'ont pas été formalisées dans un document écrit, ni dans une convention annexée au PPA, à la différence de ce qui est été formellement précisé dans les conventions mentionnées ci-dessous.

Il convient de rappeler en effet qu'en annexe au préavis municipal N° 26 du 28 septembre 1998, demandant au Conseil d'approuver le PPA, on trouve le texte des conventions passées avec les propriétaires d'alors pour régler les rapports entre eux et la Commune. La parcelle 354, alors propriété de MM. Pierre et Alain Gonet, faisait l'objet d'une telle convention qui précise notamment ce qui suit (les textes en italique sont repris directement de la convention ratifiée par le Conseil) :

- *« En raison de la modification du statut juridique des parcelles concernées par le PPA, la présente convention a pour but de régler les relations entre les propriétaires et la Commune de Nyon. // Après signature de la présente convention, le plan partiel d'affectation sera soumis à l'approbation du Conseil communal et à la ratification par le Département des infrastructures. ».*
- *« Droits à bâtir selon PPA : le PPA accorde à la parcelle N° 354 les droits à bâtir suivants : Bâtiment rue St-Jean 1425 m<sup>2</sup> ; bâtiment rue Vy-Creuse 1275 m<sup>2</sup>, soit au total 2700 m<sup>2</sup> ».*
- *« Les propriétaires s'engagent à céder gratuitement à la Commune de Nyon une surface d'environ 188 m<sup>2</sup>, soit l'emprise nécessaire à la réalisation du trottoir cité. ».*
- *« En vue de contribuer, conformément à l'art. 50 LATC, au financement des diverses infrastructures, les propriétaires s'engagent à verser à la Commune de Nyon un montant de CHF 62.-/le m<sup>2</sup> de surface de plancher... »* ; la convention précise que cette taxe est augmentée de 50 % de l'indice des prix à la consommation si le permis de construire est délivré entre la 4<sup>e</sup> et la 9<sup>e</sup> année suivant la ratification du PPA par l'autorité cantonale.
- En compensation des frais de légalisation du PPA, une taxe de CHF 2.30 / m<sup>2</sup> de surface de planchers sera perçue proportionnellement au nombre de m<sup>2</sup>, lors de chaque délivrance des permis de construire.
- De plus, à titre de contribution aux frais et honoraires d'études, une participation de CHF 5.- / m<sup>2</sup> de planchers sera également perçue, proportionnellement au nombre de m<sup>2</sup>, lors de chaque délivrance de permis de construire.
- Enfin, il est encore rappelé que les propriétaires demeurent tenus au paiement des taxes usuelles réglementaires en vigueur au moment de la construction des bâtiments (permis de construire, permis d'habiter, taxes de raccordement aux égouts et finances d'épuration, taxe d'introduction des Services industriels pour eau, gaz, électricité).

L'absence d'une convention formelle radiant la servitude détenue par la Commune en tant que propriétaire (par le fonds Fischer) de la parcelle 314 est sans aucun doute une erreur du Service de l'urbanisme de l'époque. C'est ce qui explique la situation délicate et peu claire dans laquelle se trouve la Commune aujourd'hui.

### **3. Négociations entre la Municipalité et les propriétaires**

---

Lorsque les propriétaires ont abordé la Municipalité pour faire radier la servitude, ils partaient de l'idée que cette radiation devait intervenir gratuitement. Non informée des discussions qui avaient présidé à l'établissement du PPA, la Municipalité s'y est opposée de bonne foi et a demandé la réalisation d'appartements à loyers modérés. Aucun accord n'a pu être trouvé sur ce point.

Finalement, et dans la perspective de trouver une solution réaliste et équitable pour toutes les parties, c'est la convention qui vous est soumise et qui prévoit le versement à la Commune d'une indemnité de CHF 300'000.- pour la radiation de la servitude qui a été passée.

Etant donné que lors de la séance 16 mai 2011, le Conseil a considéré que l'indemnité négociée était insuffisante, la situation a été réexaminée tant sur le plan des faits que sur le plan juridique afin de donner au Conseil communal un éclairage plus clair et plus complet que précédemment.

### **4. Commentaires succincts concernant la valeur d'une servitude**

---

Sans faire ici un exposé juridique complet, il convient de rappeler que le propriétaire dont la parcelle est grevée d'une servitude peut en demander la radiation si cette servitude a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Il peut de même obtenir la libération totale ou partielle d'une servitude qui ne conserve qu'une utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant (art. 736 CC). En l'occurrence, il n'est pas exclu que les propriétaires puissent avancer de tels arguments.

Néanmoins, étant donné qu'aucune convention n'a été actée lors de l'adoption du PPA et que cette absence de convention est autant imputable aux propriétaires, qui ne l'ont pas exigée, qu'au Service de l'urbanisme de l'époque, qui n'a pas concrétisé formellement les discussions intervenues entre parties, la solution proposée, soit la radiation de la servitude moyennant versement de CHF 300'000.- (c'est-à-dire plus que les montants de CHF 80'000.- et CHF 200'000.- obtenus par les autres propriétaires détenteurs d'une même servitude), est sans aucun doute la solution la plus cohérente et la plus équitable pour les deux parties.

### **5. D'autres solutions ?**

---

Les propriétaires de la parcelle 5144 ont soumis à l'enquête publique du 26 février au 28 mars 2011 un projet qui a fait l'objet d'une analyse approfondie du Service de l'urbanisme. Ce dernier arrive à la conclusion que le projet est en tous points conforme à la réglementation en vigueur. Le permis doit dès lors être délivré. En droit, il aurait dû l'être il y a de nombreux mois déjà compte tenu des exigences posées par la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire (LATC).

Deux cas de figure peuvent se poser :

1. Si la Municipalité délivre le permis de construire comme elle le doit, et que la servitude d'interdiction de bâtir demeure, la Municipalité, cette fois en sa qualité de représentante de la Commune propriétaire, devrait ouvrir action devant l'autorité judiciaire civile pour obtenir des mesures provisionnelles, interdire l'ouverture du chantier et faire constater ensuite que le terrain n'est pas constructible en raison de la servitude.

2. Si, dans une autre hypothèse, la Municipalité refuse de délivrer le permis de construire, les constructeurs sont en droit de recourir pour déni de justice et, si la procédure se déroule normalement devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, la Municipalité risque d'être déboutée et on se retrouverait devant la nécessité d'ouvrir action sur le plan civil.

Quel que soit le cas de figure choisi, la Commune s'expose à des procédures judiciaires à la fois chronophage et coûteuses, dont l'issue est par ailleurs incertaine.

Dans ces circonstances, la Municipalité estime que la solution préconisée va dans le sens de ce qui a été voulu par le Conseil communal lorsqu'il a approuvé le PPA Vy-Creuse et les conventions annexées et qu'elle est conforme au droit et aux intérêts communaux.

## **6. Incidences financières**

---

Le montant versé à la Commune (Fonds Fischer) par les propriétaires de la parcelle 5144, et non 354 comme indiqué dans le préavis N° 201 du 24 janvier 2011, pour le rachat de la servitude d'interdiction de bâtir est de CHF 300'000.-. Le versement interviendra selon ce qui est indiqué dans le projet de convention annexé.

## **7. Aspects du développement durable**

---

La construction étant prévue par le PPA, la cession onéreuse de la servitude est sans effet du point de vue du développement durable.

## NYON · PRÉAVIS N° 26 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Nyon

**vu** le préavis N° 26 concernant la radiation de la servitude d'interdiction de bâtir N° 193023 au bénéfice de la parcelle 314, propriété de la Ville de Nyon,

**ouï** le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet,

**attendu** que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

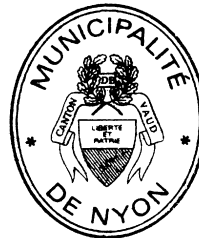
### décide :

1. de radier la servitude d'interdiction de bâtir N° 193023 au bénéfice de la parcelle 314, propriété de la Ville de Nyon, et grevant la parcelle 5144, pour un montant de CHF 300'000.- ;
2. le versement sera comptabilisé sur le fonds Walter Fischer 9282.55 en augmentation de son capital.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 octobre 2011 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Vice-président :



Le Secrétaire :

C. Dupertuis

C. Gobat

### Annexes :

- Projet de convention ;
- Extrait du Registre foncier concernant l'interdiction de bâtir no RF 193023, avec plan montrant l'assiette de la servitude ;
- Extrait du PPA « Vy-Creuse » ;

### 1<sup>ère</sup> séance de la commission

Municipale déléguée	Elisabeth Ruey-Ray
Date	Mercredi 23 novembre 2011 à 19h00
Lieu	Salle de l'urbanisme, Pl. du Château 10, 2 <sup>e</sup> étage

# C O N V E N T I O N

---

entre

## **LA VILLE DE NYON**

représentée par son Syndic, M. Daniel Rossellat  
et le Secrétaire M. Christian Gobat  
d'une part,

et

## **MM. Hugo VICARI et Jacques SUARD,**

d'autre part.

---

*La Ville de Nyon est propriétaire de la parcelle 314 sise chemin Albert-Usteri 1. Cette propriété est au bénéfice d'une servitude (RF 193023) de non-bâtir sur l'ancienne parcelle 354. La surface grevée se situe maintenant intégralement sur la parcelle 5144, de 952 m2, propriété de Jacques Suard et Hugo Vicari. Ceux-ci souhaitent construire un bâtiment d'habitation conformément au plan partiel d'affectation « Vy-Creuse » adopté le 16 février 2004.*

*Cette servitude d'interdiction de bâtir était aussi au bénéfice des parcelles 313 et 315. Mais ces fonds dominants ont été radiés en qualité de bénéficiaires.*

*La présente convention a pour but de fixer les conditions relatives à cette radiation afin de permettre la construction du bâtiment projeté.*

Cela étant préliminairement exposé, **les parties conviennent de ce qui suit :**

- 1/ Radier la servitude d'interdiction de bâtir qui grève la parcelle 5144 au bénéfice de la parcelle 314, inscrite au Registre foncier le 29 juin 1912 sous numéro RF 193023 (ID.2004/006881).
- 2/ En contrepartie de cette radiation, Jacques Suard et Hugo Vicari, solidairement entre eux, s'engagent à verser la somme de CHF 300'000.00 (trois cent mille francs) à la Ville de Nyon dans un délai de trente jours dès la ratification du présent accord par le Conseil communal de Nyon.
- 3/ Le paiement sera fait auprès du notaire qui sera mandaté par les débiteurs Jacques Suard et Hugo Vicari, à charge pour ce dernier de radier la servitude lorsqu'il se sera assuré d'avoir reçu le montant précité.
- 4/ Les frais de radiation (notaire et Registre foncier) sont à la charge de Jacques Suard et Hugo Vicari solidairement entre eux.

5/ Le présent accord est soumis à l'approbation du Conseil communal de Nyon. Si cette approbation n'est pas donnée, le présent accord est caduc et chaque partie garde ses frais.

Ainsi fait à Nyon, en trois exemplaires,

Le .....

Pour la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

D. Rossellat

Ch. Gobat

Le .....

Jacques Suard

Hugo Vicari

Communes Nyon	Date de l'inscription originale 29 juin 1912	Nouveau No R. F. 193023
------------------	---	----------------------------

No original : 22464  
Droits à inscrire : Interdiction de bâtir

Fonds dominants ou bénéficiaires			Fonds dominants et servants			Fonds servants		
Parcelles N°s	Plan N°	Modifications No P. J.	Parcelles N°s	Plan N°	Modifications No P. J.	Parcelles N°s	Plan N°	Modifications No P. J.
<del>313</del>	<del>3</del>	(05/4069)				354	5	1
314	3	1						
<del>315</del>	<del>3</del>	246186						

Exemption : Aucune construction ne peut être édifiée sur l'emplacement figuré par une teinte rouge au plan ci-joint.

- 7 MAI 2007  
EXTRAIT CONFORME  
Empl. Fr. *[Signature]*  
Le conservateur

