

Conseil général du 7 novembre 2023

Rapport du Conseil communal

Sous réserve d'approbation par l'Assemblée bourgeoise de Vicques, accepter la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) d'une durée de 50 ans, sur le domaine agricole Sur Moton, en faveur de M. Abraham Monnier, fermier

La Bourgeoisie est propriétaire du domaine agricole Sur Moton. Depuis le 1^{er} avril 2011, il est loué à M. Abraham Monnier. Le fermage annuel s'élève à Fr. 18'680.-

Le domaine agricole est composé d'un seul feuillet qui comprend 3 bâtiments :

Feuillet	Lieu-dit	Bâtiment	Désignation	Superficie (m ²)
Vicques - 975	Sur Moton	1	Habitation, rural, garage	
		1A	Rural, remise, poulailler	
		1C	Remise	
			Assise et aisance	1'750
			Terrain agricole	404'304
			Chemin	8'332
			Forêt	28'484
			Total	442'870



Domaine Sur Moton

SITUATION DE DÉPART

M. Monnier exploite la ferme depuis 12 ans. Il souhaite améliorer le rendement du domaine. Les écuries actuelles, réparties entre le bâtiment 1 et 1B peuvent accueillir 20 vaches. Le revenu qui en résulte est limité pour entretenir une famille. Son épouse a d'ailleurs un emploi externe et c'est Monsieur qui s'occupe de leurs 4 enfants de 16, 14, 13 et 9 ans. M. Monnier est prêt à investir personnellement dans la construction d'un nouveau bâtiment, à condition qu'il soit mis au bénéfice d'un droit de superficie et d'un bail agricole à long terme ; ainsi il peut prétendre à des contributions pour la construction ainsi qu'à un crédit d'investissement.

La Bourgeoisie est tout à fait consciente des travaux d'assainissement que nécessitent les bâtiments. En tant que propriétaire non-exploitante, elle n'a cependant pas le droit à des contributions des fonds publics. Après avoir pris contact avec la Fondation rurale interjurassienne pour mieux en comprendre le cadre légal, la Bourgeoisie, par sa commission bourgeoise, est entrée en matière pour concéder au fermier un droit de superficie et lui permettre ainsi de procéder à des travaux d'assainissement du domaine.



CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

Principes et modalités

Le propriétaire du fonds (Bourgeoisie de Vicques) concède au superficiaire (le fermier) un droit de superficie distinct et permanent (DSDP) sur la parcelle 975 du ban de Vicques. Le droit de superficie porte sur une surface convenue de 7650 m².



A la constitution du droit de superficie, la parcelle 974 contient notamment l'habitation, le rural n° 1 et le rural n°1B, ainsi que le volume de fosse à purin et la place à fumier. La propriété de ces éléments passe au superficiiaire (fermier).

En contrepartie, ce dernier s'engage à verser à la propriétaire du fonds (Bourgeoisie) le montant de Fr. 82'573.-. Ce montant correspond à la valeur de rendement agricole des éléments en question au moment de la constitution du droit de superficie. Cette valeur de rendement découle de l'estimation effectuée le 1^{er} septembre 2023 par la Fondation Rurale Interjurassienne. Le montant fait l'objet d'une reconnaissance de dette. La Bourgeoisie n'exige aucun remboursement annuel de cette dette. Le taux d'intérêt sur le montant dû au 1^{er} janvier de chaque année est fixé à 0,5 % au-dessous du taux applicable à une hypothèque variable de 1^{er} rang de la Banque Raiffeisen du Val-Terbi. Toutefois, un taux minimal de 0,5 % sera dans tous les cas applicables. Le fermier s'engage à verser à la Bourgeoisie les intérêts annuels dus en date du 20 décembre de chaque année, la première fois en 2024.

La rente annuelle du droit de superficie s'élève à Fr. 90.-. Ce montant correspond au fermage, estimé selon les dispositions légales en matière de bail à ferme agricole, des 4'400 m² de surface agricole utile comprise sur l'assiette du droit de superficie. Le fermier s'engage à verser la rente annuelle à la propriétaire du fonds le 20 décembre de chaque année, la première fois en 2024.

Ce droit de superficie sera inscrit au registre foncier en faveur du fermier comme servitude à charge de l'immeuble 975 du ban de Val-Terbi (Vicques).

Contenu et étendue du droit de superficie

- Le fermier obtient le droit de transformer les bâtiments existants et/ou de construire un nouveau bâtiment d'exploitation et de les utiliser dans le cadre de l'exploitation du domaine agricole « Sur Moton ». Ce droit est accordé pour une période de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2024.
- Les transformations seront exécutées selon les plans et devis soumis pour approbation à la Bourgeoisie avant le début des travaux. Les coûts de transformation sont supportés par le fermier
- Les investissements réalisés par le fermier seront pris en compte dans le calcul de l'indemnité de retour.
- Les constructions, les installations et les aménagements seront maintenus en bon état pendant toute la durée du droit de superficie. Le fermier devra assurer, à ses frais, les bâtiments et installations contre l'incendie.

Durée

- Le droit de superficie est établi pour une durée de 50 ans, à partir du 1^{er} janvier 2024. Il arrive donc à échéance le 31 décembre 2073.
- Un retour anticipé du droit peut avoir lieu dans certains cas spécifiques.

Retour

A l'expiration du droit de superficie (ou en cas de retour anticipé), tous les bâtiments et installations érigés retournent à la Bourgeoisie. En contrepartie, celle-ci verse au fermier une indemnité de retour. Cette indemnité est calculée en prenant compte plusieurs paramètres, dont les investissements réalisés, les amortissements, la valeur de rendement à l'échéance et le prêt accordé par la Bourgeoisie.

Contrat de bail à ferme

Parallèlement à la constitution du droit de superficie, les parties établissent un contrat de bail à ferme agricole pour le solde du domaine. Celui-ci est conclu pour la même durée que le droit de superficie, c'est-à-dire 50 ans. Le fermage licite pour ces surfaces s'élève à Fr. 8'260.- par an.

SUPERFICIAIRE (FERMIER)	PROPRIÉTAIRE (BOURGEOISIE)
Rachète les bâtiments existants à leur valeur de rendement (82'573.-).	Cède ses bâtiments pour la somme de Fr. 82'573.-
Ce montant fait l'objet d'une reconnaissance de dette. Le fermier verse à la Bourgeoisie les intérêts annuels de la dette (à titre indicatif : avec un taux de 3 %, les intérêts s'élèveraient à 2064.- (2,5 % de 82'573).-	Octroie un prêt au fermier pour la somme de 82'573.- Perçoit annuellement les intérêts du prêt octroyé. (à titre indicatif : avec un taux de 3 %, les intérêts s'élèveraient à 2064.- (2,5 % de 82'573).-
Obtient le droit de transformer les bâtiments existants ou de construire un nouveau bâtiment d'exploitation	Peut surseoir à des investissements pour assainir les bâtiments existants
Paye une rente annuelle de 90.-	Encaisse la rente annuelle de 90.-
Assume tous les frais en lien avec la constitution du droit de superficie (notaire, géomètre, registre foncier)	-
Paie un fermage annuel de 8'260.- pour le solde du domaine (champs, prés, pâturages)	Encaisse un fermage annuel de 8'260.-
Paie les frais d'entretien, de réparations et d'assurances des bâtiments	N'assume plus les frais d'entretien ni les assurances
A l'échéance du droit, remet les bâtiments existants à la Bourgeoisie, en contrepartie de la perception d'une indemnité de retour	Rachète les bâtiments existants à leur valeur de rendement actualisée, déduction faite du prêt de 82'573.- accordé lors de la constitution du DSDP

PRÉAVIS DE LA COMMISSION BOURGEOISE

La ferme Sur Moton nécessite un assainissement important pour sa mise aux normes actuelles. La Bourgeoisie n'étant pas exploitante, elle ne peut bénéficier de contributions étatiques.

Le droit de superficie est une option intéressante dans ce cas. Elle confère la possibilité au fermier de réaliser des investissements (pour lesquels il bénéficiera de prêts) permettant une gestion durable de l'exploitation notamment en ce qui concerne la modernisation de l'outil de travail. Au vu de ces considérations, la Commission bourgeoise est favorable à l'octroi d'un droit de superficie à M. Monnier.

PRÉAVIS DU CONSEIL COMMUNAL

Le Conseil communal rejoint le préavis positif de la Commission bourgeoise. En s'étant octroyé l'accompagnement de la Fondation rurale interjurassienne, la Bourgeoisie de Vicques et le fermier bénéficient d'une très bonne compréhension de leurs droits et devoirs dans le contexte d'un droit de superficie. Les parties disposent par ailleurs d'une convention réglant les modalités de retour des bâtiments à l'échéance ainsi que d'un projet de bail à ferme de longue durée.

L'octroi d'un droit de superficie en faveur de M. Monnier pour le domaine Sur Moton permettra de clarifier et simplifier la gestion de l'exploitation agricole tout en préservant les intérêts de la Bourgeoisie.

Vicques, le 13 octobre 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Claude-Alain Chapatte
Président

Catherine Comte
Secrétaire