



## PRÉAVIS MUNICIPAL N° 45/2024

### **Promesse de constitution et/ou constitution d'un Droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 91 en faveur de \_\_\_\_\_ pour la réalisation d'une académie de tennis**

Délégués municipaux : M. Hans Brunner et M. Denis Krebs

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

#### **1. Avant-propos**

Ce préavis est présenté sous embargo, ce qui signifie que toutes les informations qu'il contient sont strictement confidentielles. Il est en particulier impératif qu'aucun représentant de la presse ni tiers ne soit informé des discussions ou des éléments relatifs à ce dossier.

Les Conseillers sont également tenus à une stricte confidentialité concernant les débats en cours. Afin de protéger les intérêts de \_\_\_\_\_ et de la Commune de Gingins, le préavis ne sera pas publié sur le site communal.

Par ailleurs, étant donné qu'un huis clos a été décrété pour ce point, les discussions et décisions y relatives ne figureront pas dans le procès-verbal transmis à des tiers.

Cette démarche vise à protéger la bonne conduite des négociations et à assurer que les intérêts des parties prenantes soient pleinement respectés jusqu'à la finalisation de ce projet.

#### **2. Préambule**

La parcelle N° 91 est dédiée aux activités d'utilité publique, aux sports et loisirs. Elle comprend la salle communale, l'UAPE, la place de jeux, les terrains de football, et verra l'ajout prochain d'un bâtiment pour les vestiaires, ainsi qu'un terrain multisports et une zone de détente. Située entre le Bourg et la zone artisanale, dédiée à des activités sociétales, scolaires et sportives, elle constitue un espace stratégique pour répondre aux besoins de la collectivité.

Le champ situé entre les terrains de football et la zone artisanale est actuellement exploité en fermage par un agriculteur, avec lequel la Municipalité est déjà entrée en contact. Les modalités relatives à la restitution de cette parcelle relèvent de la compétence de la Municipalité et font actuellement l'objet de discussions et de négociations.

### **3. Objet du préavis**

Dans le but de développer cette zone de tourisme et de loisirs (art. 15 LAT) et de la valoriser, la Municipalité soumet le présent préavis qui vise à promettre et/ou constituer un droit distinct et permanent en faveur de \_\_\_\_\_, afin d'y réaliser une académie et des terrains de tennis ouverts et couverts, des terrains de padel, une salle de fitness, des parkings et un restaurant, le tout ouvert au public, selon des modalités à convenir.

---

### **6. Constitution d'un droit de distinct et permanent**

Comme pour tout contrat, certaines conditions doivent être remplies avant la signature des actes légaux. La constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) n'échappe pas à cette règle. Chacune des parties doit avancer des éléments concrets pour démontrer sa bonne volonté. Ces preuves permettent à la fois de rassurer les partenaires et de débloquer les financements nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le cadre du projet d'académie de tennis porté par \_\_\_\_\_, deux problématiques majeures se posent :

1. **La garantie de financement du projet** : La Municipalité estime qu'il n'est pas possible de s'engager définitivement tant que \_\_\_\_\_ ne dispose pas d'une garantie explicite prouvant que le financement du projet est assuré.
2. **Le besoin de \_\_\_\_\_** : Pour obtenir ces financements, \_\_\_\_\_ doit présenter aux banques, investisseurs privés, sponsors ou mécènes une promesse formelle de constitution du DDP.

Sur ce point, la Préfecture a confirmé que si le Conseil communal est compétent pour voter l'aliénation d'une parcelle, il ne peut pas en définir les modalités. Cette responsabilité relève exclusivement de la Municipalité. Cependant, la Municipalité peut déjà confirmer que \_\_\_\_\_ a accepté les conditions qu'elle lui a imposées.

---

Dans les 10 jours suivants la décision du Conseil communal approuvant le préavis, la Municipalité et \_\_\_\_\_ s'engagent à signer une promesse de constitution d'un droit de superficie, reprenant les modalités décrites ci-après.

Au moment de la signature de la promesse de constitution de ce DDP, \_\_\_\_\_ aura versé sur le compte de consignation du notaire un montant de CHF \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ seront libérés en faveur de la Commune, dès signature de la promesse, le solde demeurant consigné en mains du notaire jusqu'à l'échéance de cette promesse.

En revanche, dès que les conditions définies dans ce préavis seront pleinement remplies et que le DDP sera inscrit au Registre foncier, la Commune signera l'acte constitutif du DDP, permettant à \_\_\_\_\_ de poursuivre la mise en œuvre du projet et le solde de CHF \_\_\_\_\_ sera immédiatement libéré par le notaire en faveur de la Commune

Cette disposition garantit à la Commune de Gingins une compensation partielle pour le temps et les efforts consentis, tout en offrant à \_\_\_\_\_ une opportunité équitable de réunir les ressources nécessaires.

## 7. Description de la parcelle

La promesse de constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) concerne une portion de la parcelle N° 91, située au lieu-dit *Es Cheseaux*.

La durée du DDP sera fixée à 90 ans.

L'assiette exacte de ce droit sera définie une fois le projet finalisé et approuvé dans sa version définitive. Cependant, il est estimé que cette surface représentera une étendue d'environ 10'000 m<sup>2</sup>. En procédant ainsi, on assure une flexibilité dans la définition précise du périmètre tout en garantissant la cohérence avec les besoins spécifiques du projet.

## 8. Conclusions

En validant cette promesse, vous soutenez la réalisation de ce projet tout en protégeant les intérêts de la commune.

Nous vous invitons donc à adopter cette proposition et à promettre la constitution du DDP dans les conditions et délais prévus.

Considérant ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal :

- Vu le préavis municipal N° 45/2024 du 9 décembre 2024 concernant la promesse de constitution et/ou la constitution d'un droit distinct et permanent en faveur de \_\_\_\_\_
- Entendu le rapport de la commission chargée de l'étude du préavis ;
- Considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

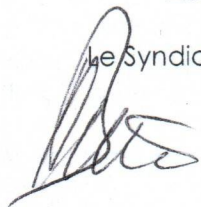
De bien vouloir autoriser la Municipalité à promettre la constitution et/ou à constituer un droit distinct et permanent grevant la parcelle N° 91 en faveur de \_\_\_\_\_ aux conditions susmentionnées.

Ainsi décidé en séance de Municipalité le 9 décembre 2024 pour être soumis au Conseil communal et séance du 12 décembre 2024.

Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

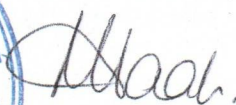
Le Syndic



Hans Brunner



La Secrétaire



Nathalie Haab