



République et Canton de Neuchâtel

COMMUNE DE LA TÈNE

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant un cautionnement de 120'000 francs en faveur du Club de pétanque de Marin- Epagnier

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Par le présent rapport, le Conseil communal sollicite votre Autorité concernant la conclusion d'un cautionnement de 120'000 francs en faveur du Club de pétanque de Marin-Epagnier (CPME), ceci pour les raisons suivantes.

2 Situation

Le CPME, qui compte plus de 160 membres, fêtera son 15^e anniversaire en 2015. Il participe activement aux manifestations communales, comme par exemple à la commémoration de la Fête nationale, en y déléguant ses membres.

Pour exercer ses activités, le CPME occupe et exploite des pistes sises sur le terrain sportif à côté du Centre de sports et de loisirs (CIS). Le terrain appartient à la commune de La Tène qui le met gracieusement à disposition du CPME. Hormis les pistes qui ont été aménagées par les membres, les infrastructures du CPME se composent aujourd'hui d'une roulotte de chantier et d'une roulotte-WC. Un lot de matériel est en sus entreposé sous les avant-toits Sud du CIS.

Or, le CPME souhaite construire un couvert pour pouvoir utiliser ses pistes durant la mauvaise saison ainsi qu'en cas de mauvais temps.

N'ayant pas l'intégralité des fonds nécessaires pour réaliser la construction envisagée, le CPME demande à la commune de La Tène de cautionner un prêt à conclure auprès d'un établissement bancaire pour un montant de 120'000 francs.

3 Développement

A l'issue de discussions avec le CPME ayant duré environ 2 ans, le Conseil communal vous propose d'entrer en matière concernant la conclusion du cautionnement demandé, ceci pour les motifs suivants.

En premier lieu, l'octroi du cautionnement sera assujéti à la conclusion préalable d'un contrat de bail portant sur la location d'une parcelle pour édifier et exploiter un couvert à pétanque, d'une durée de 20 ans, et qui vous est remis en annexe. Ce contrat règle à satisfaction les questions d'occupation, les modalités d'utilisation, etc.

En synthèse, ce contrat prévoit notamment les points suivants :

- le CPME s'engage à élaborer et à respecter un règlement d'application du couvert construit sur le terrain communal

- le terrain est mis gratuitement à disposition les 10 premières années (2015-2025), puis les parties conviendront d'une location pour les 10 années suivantes (2025-2035)
- le CPME a le droit de construire un couvert selon les vues d'intention jointes à la convention et remises en annexe ; une procédure de sanction des plans devra aboutir à la délivrance d'un permis de construire ; le CPME prendra à sa charge le financement ; il sera légalement propriétaire du couvert, avec toutes les charges y relatives, dont l'entretien ainsi que la déconstruction en temps voulu
- à certaines conditions, la commune de La Tène pourra résilier la convention de manière anticipée, moyennant un préavis de 90 jours pour la fin d'un semestre civil

Nous nous permettons de vous renvoyer à l'annexe 2, projet de contrat, pour de plus amples informations.

La nécessité de conclure un cautionnement auprès d'un établissement bancaire est expliquée par le fait que les fonds propres du CPME (environ 147'000 francs) sont insuffisants pour financer l'intégralité des coûts de construction et que, conséquemment, il doit emprunter un montant complémentaire de 100'000 francs.

Avec l'accord de votre Autorité, la commune de La Tène cautionnera cet emprunt à hauteur de 120'000 francs (couverture du prêt proprement dit et 20'000 francs de sûretés), ceci de manière linéairement dégressive sur la durée de l'emprunt (soit 10 ans).

A noter qu'en application des dispositions prévues par le LFinEC et le RFinEC, un intérêt rémunérateur de 0.75% l'an sera calculé sur la valeur résiduelle du cautionnement et versé par le CPME à la commune de La Tène.

Le cautionnement ne pourra être activé que dans les hypothèses prévues par tout contrat de ce genre conclu avec un établissement bancaire (p.ex. non-paiement des obligations financières à la banque). Dans ce cas, la commune de La Tène deviendra propriétaire de la construction qu'elle louera au CPME, ceci jusqu'au complet remboursement du montant activé.

4 Conclusion

En raison des arguments évoqués ci-dessus, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Veillez agréer, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

La Tène, le 19 janvier 2015

LE CONSEIL COMMUNAL

Annexe 1 : projet d'arrêté concernant un cautionnement de 120'000 francs en faveur du Club de pétanque de Marin-Epagnier

Annexe 2 : projet de contrat

Annexe 3 : diverses vues

Annexe 4 : vues d'intention du couvert



République et Canton de Neuchâtel
COMMUNE DE LA TÈNE

Arrêté du Conseil général

concernant

un cautionnement de 120'000 francs en faveur du Club de pétanque de Marin-Epagnier

Le Conseil général de la Commune de La Tène,

Vu le rapport du Conseil communal, du 19 janvier 2015,
 Vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964,
 Vu le règlement général de commune, du 19 février 2009,
 Entendu le rapport de la commission financière,
 Entendu le rapport de la commission des sites de loisirs et des espaces publics,
 Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Cautionnement

Article premier

Par un contrat de cautionnement conclu auprès d'un établissement bancaire, le Conseil communal est autorisé à garantir jusqu'à concurrence de 120'000 francs l'emprunt effectué par le Club de pétanque de Marin-Epagnier permettant de financer la construction d'un couvert sur le site touristique de La Tène.

Durée et dégressivité

Art. 2

La durée du cautionnement est de 10 ans au maximum et un principe de dégressivité d'au minimum 10% l'an est à convenir avec l'établissement bancaire retenu.

Intérêt rémunérateur

Art. 3

Pendant la durée du cautionnement, un intérêt rémunérateur de 0.75% l'an, à calculer sur la valeur résiduelle au 1^{er} janvier du montant du cautionnement, est dû par le Club de pétanque de Marin-Epagnier.

Exécution

Art. 4

Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

La Tène, le 19 février 2015

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La présidente,

Le secrétaire,

S. Fassbind-Ducommun H. Hoffmann

Annexe 2

Contrat de bail entre

la Commune de la Tène, représentée par son Conseil communal
(ci-après : la Commune)

et

le Club de Pétanque de Marin-Epagnier, représenté par son président et son secrétaire
(ci-après : le CPME)

concernant

la location d'une parcelle pour édifier et exploiter un couvert à pétanque

Préambule

Le CPME souhaite construire un couvert pour la pratique de son sport et la Commune est prête à louer une surface disponible sur le site touristique de La Tène.

Le présent contrat a pour objectifs de stipuler les droits et obligations réciproques des parties.

Objet

Article premier

La Commune remet à bail au CPME, aux conditions stipulées dans le présent contrat, une parcelle faisant partie de l'article 3305 du cadastre de Marin-Epagnier, d'une surface de 1'345 m², dont le périmètre est indiqué en rouge sur le plan de situation joint en annexe¹ et qui fait partie intégrante du présent contrat.

Durée

Art. 2

¹Le présent bail est conclu pour une durée de 20 ans, qui commence le 1^{er} juillet 2015 et qui se termine le 30 juin 2035.

²Au plus tard 2 ans avant l'échéance du bail, soit le 30 juin 2033, la Commune informera le CPME concernant ses intentions quant au devenir de la parcelle mise à bail.

³Sauf résiliation donnée par l'une des parties, le CPME et la Commune se rencontreront 2 ans avant l'échéance pour décider de la prolongation du bail pour une période de 5 ans, renouvelable ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans.

Entrée en possession

Art. 3

¹L'entrée en possession de la parcelle louée a lieu au jour de la signature du présent contrat et si la condition suspensive est réalisée (art. 16 ci-dessous).

²La parcelle est louée dans son état bien connu du CPME au jour de la signature du présent contrat.

³Au surplus, toute garantie en raison d'éventuels défauts, apparents ou cachés à la parcelle, est expressément exclue.

Construction

Art. 4

¹Le CPME est autorisé à ériger et à maintenir sur l'emplacement loué un couvert à pétanque et ses installations, conformément au plan joint en annexe² et qui fait partie intégrante du présent contrat.

²L'édification de la construction est financée exclusivement par le CPME.

¹ Annexe à finaliser ; Cf. cependant l'annexe 3, diverses vues, contrat de location / surface parcelle louée

² Annexe à finaliser ; Cf. cependant l'annexe 4, vues d'intention du couvert

³L'élaboration du projet, la procédure inhérente à l'obtention du permis de construire, ainsi que la mise en place des services (eau, électricité, gaz, eaux usées) sont également à la charge du CPME.

Statut de la construction

Art. 5

¹Le CPME demeure matériellement et juridiquement propriétaire de la construction et de ses aménagements ; en sa qualité de propriétaire, il assume l'entretien ordinaire (courant) et extraordinaire (lourd) et il conclut les assurances idoines et obligatoires ; les primes sont à la charge du CPME.

²Le CPME libère économiquement et juridiquement la Commune des obligations découlant des articles 58 et suivants du Code des obligations.

Cautionnement

Art. 6

¹La réalisation de la construction implique un important investissement financier et le CPME a recours à un emprunt ; avec l'accord du Conseil général, le Conseil communal cautionne cet emprunt pour un montant de 120'000 francs (soit 100'000 francs de prêt et 20'000 francs de sûretés) auprès d'un établissement bancaire ; ce cautionnement est dégressif et il sera complètement amorti sur une durée de 10 ans, dès la conclusion du contrat de cautionnement.

²Un taux d'intérêt annuel de 0.75% de la valeur résiduelle du cautionnement est dû par le CPME à la Commune.

³Le cautionnement ne peut être activé que dans les hypothèses prévues dans le contrat conclu avec l'établissement bancaire (p.ex. le CPME ne peut plus assurer ses obligations financières vis-à-vis du prêteur).

⁴En cas d'activation de la caution, la Commune devient propriétaire de la construction qu'elle louera au CPME afin de couvrir l'amortissement résiduel, les intérêts, les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que la réserve destinée au démantèlement des installations si le CPME devait disparaître.

Exploitation / entretien

Art. 7

¹Le CPME s'engage à assumer, à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, l'entretien ordinaire et extraordinaire de la construction et de ses aménagements extérieurs.

²Le CPME garantit la prise en charge de la démolition de la construction et la remise à nu de la surface en cas de cessation d'exploitation du site.

Services - eau

Art. 8

Le CPME s'acquitte des taxes communales afférentes à la consommation d'eau (consommation, épuration, etc.).

Services - autres

Art. 9

Les frais de fonctionnement (gaz, chauffage, électricité) sont pris en charge par le CPME.

Modification / transformation

Art. 10

Le CPME sollicite l'accord préalable du Conseil communal pour procéder à toute modification ou transformation de la construction.

Location

Art. 11

¹Durant les 10 premières années, aucun loyer n'est perçu hormis la rémunération du cautionnement (0.75% l'an).

²Le CPME et la Commune définiront avant le 30 juin 2025 le loyer dû dès le 1^{er} juillet 2025.

Interdiction de vente

Art. 12

Le CPME prend l'engagement exprès de ne pas céder la construction pendant la durée du présent bail.

Interdiction de sous-location	Art. 13 Hormis les cas des locations occasionnelles ou des événements exceptionnels prévus dans le règlement d'utilisation, toute cession partielle ou totale du contrat, sous-location et mise à disposition en faveur d'un tiers est strictement interdite.
Résiliation anticipée	Art. 14 En cas de non-respect par le CPME d'une des clauses contractuelles, notamment le non-respect de l'affectation, l'interdiction de sous-location ou de mise à disposition d'un tiers, la Commune peut, après simple sommation, résilier de manière anticipée le présent contrat, moyennant un préavis de 90 jours pour la fin d'un semestre civil.
For	Art. 15 Tout litige portant sur l'interprétation ou l'application du présent contrat est jugé souverainement par le président du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers.
Condition suspensive	Art. 16 L'entrée en vigueur du présent contrat est assujettie à la condition que le Conseil général accepte la conclusion d'un contrat de cautionnement auprès d'un établissement bancaire.
Annotation au RF	Art. 17 Le présent bail sera annoté au Registre foncier, aux frais de la Commune.

Ainsi rédigé en deux, exemplaires, La Tène, le

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le Président La Secrétaire

AU NOM DU CPME
Le Président Le Secrétaire

M. Eugster

S. Praz

D. Muriset

A. Reichard

Diverses vues

1. Orthophoto

Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois


 ine.ch
 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL


0 10 20 30 40 50m

Échelle 1:1000



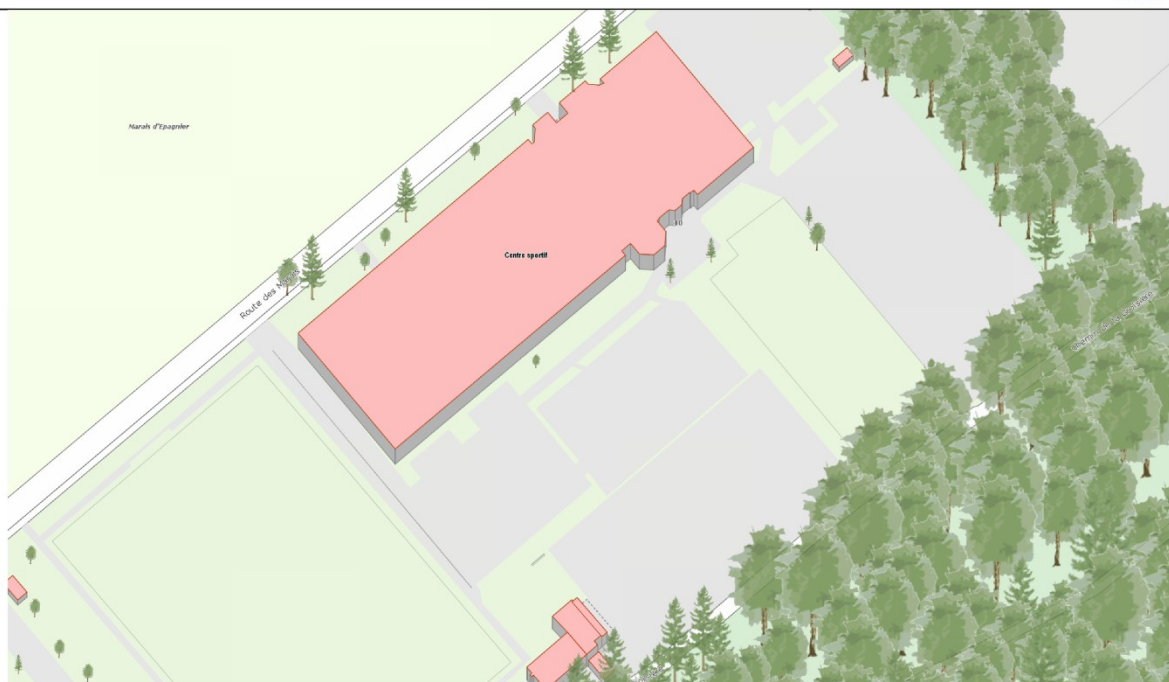
Impression du : 14.01.2015 11:35:50

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

© SITN - Swisstopo DV 571.4 - Openstreetmap

2. Plan de ville

Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois


 ine.ch
 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL


0 10 20 30 40 50m

Échelle 1:1000



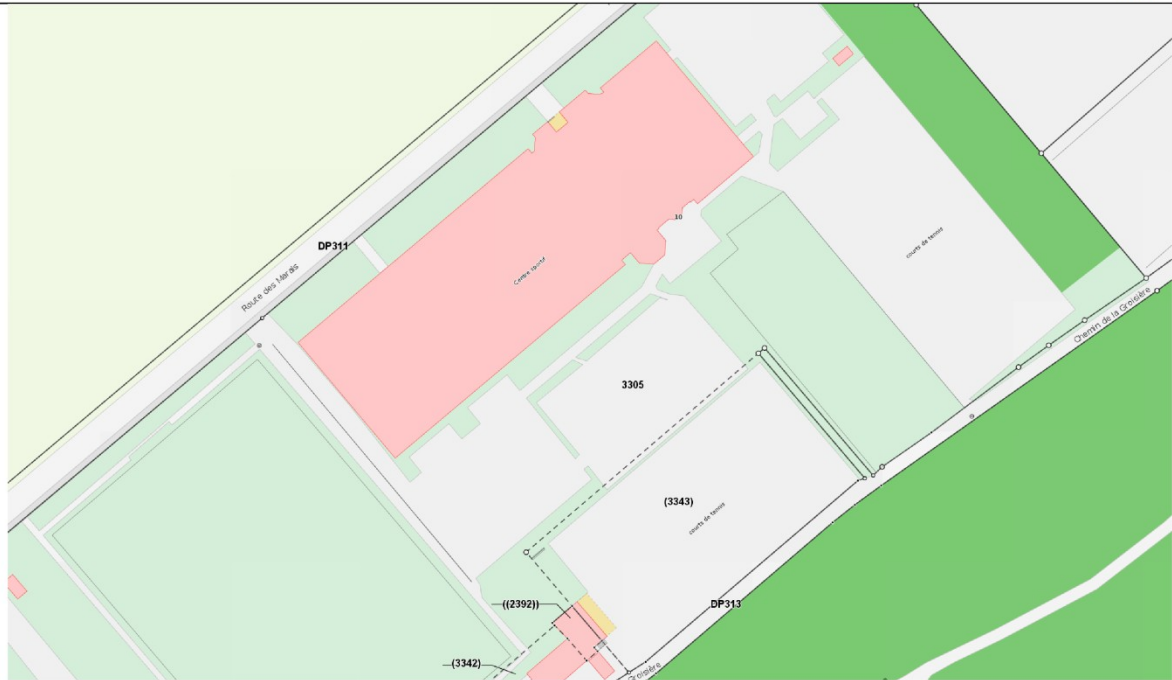
Impression du : 14.01.2015 11:32:58

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

© SITN - Swisstopo DV 571.4 - Openstreetmap

3. Cadastre

Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois



0 10 20 30 40 50m

Échelle 1:1000



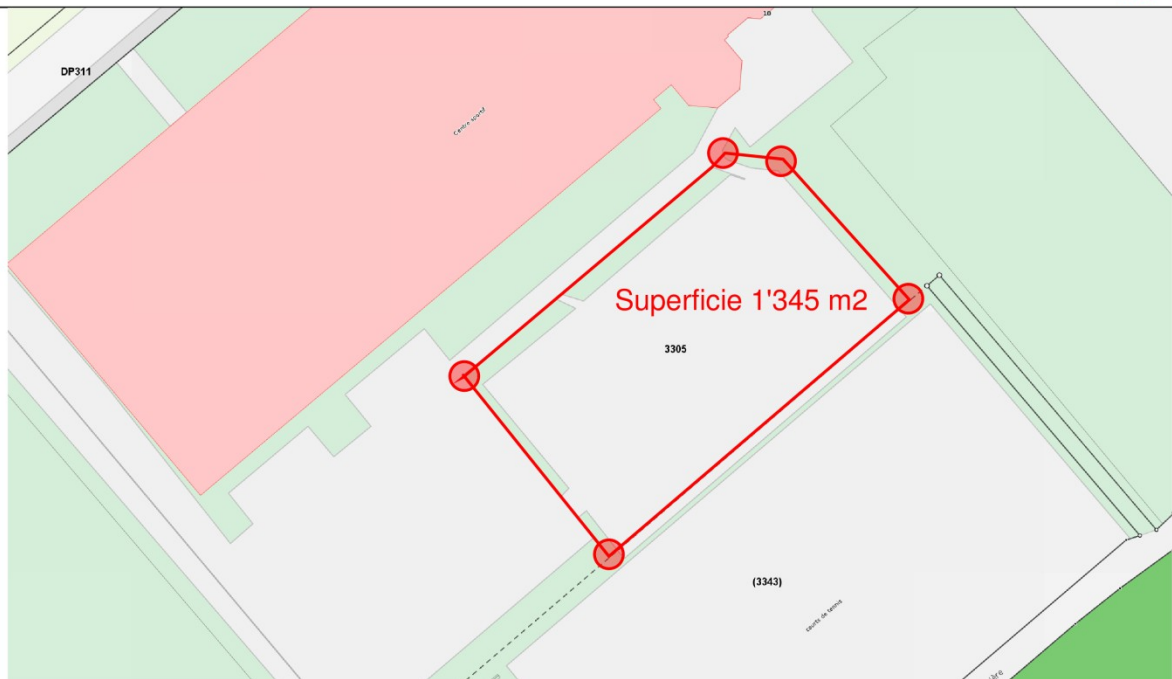
Impression du : 14.01.2015 11:29:28

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

© SITN - Swisstopo DV 571.4 - Openstreetmap

4. Contrat de location / superficie parcelle louée

Géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois



0 5 10 15 20 25m

Échelle 1:500



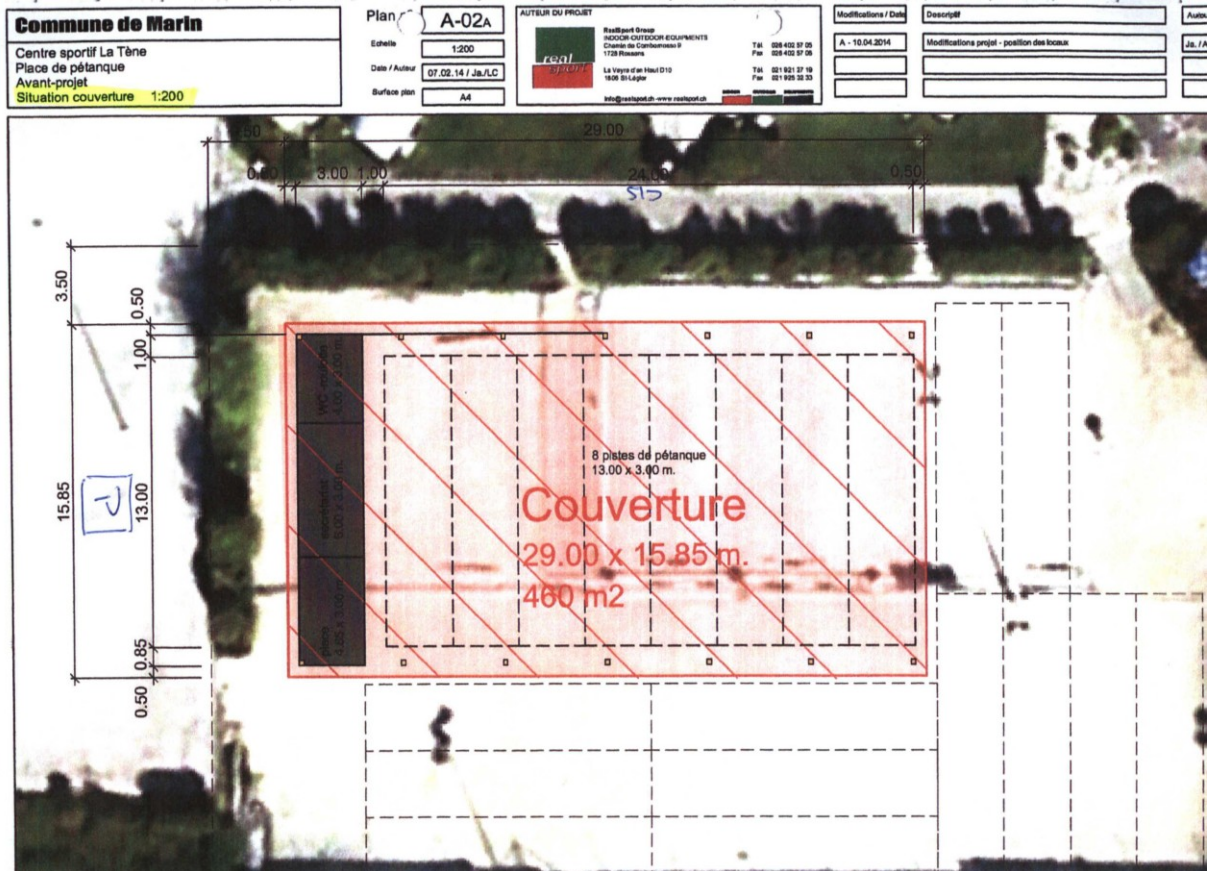
Impression du : 20.01.2015 14:20:12

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

© SITN - Swisstopo DV 571.4 - Openstreetmap

Vues d'intention du couvert

1. Emprise approximative



2. Photomontage

