

## Message no 109 du Conseil communal au Conseil général

**Objet: Finances – Biens immobiliers – Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle 4697 du Registre foncier communal, d'une surface de 630 m<sup>2</sup>, en faveur de GROUPE E CELSIUS SA, à Fribourg, pour la construction d'un chauffage à distance (CAD) aux Paccots – Approbation**

Conformément à l'art 10 al. 1 let. g) de la loi sur les communes (LCo), le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message no 109 concernant la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur la parcelle 4697 du Registre foncier de Châtel-St-Denis en faveur de « GROUPE E CELSIUS SA », à Fribourg, pour la construction d'un chauffage à distance aux Paccots.

### Préambule

La société Groupe E Celsius a approché la Commune de Châtel-St-Denis pour étudier l'implantation d'un réseau de chauffage à distance (CAD) dans le secteur des Paccots. Le périmètre de raccordement s'étend de l'entrée des Paccots au secteur de la patinoire (cf. annexes).

En tant que Commune labellisée Cité de l'énergie, le Conseil communal propose d'apporter son soutien au projet en mettant à disposition de la société Groupe E Celsius un droit de superficie distinct et permanent (DDP) de 630 m<sup>2</sup> sur l'article 4697 situé en zone d'intérêt général (IG).

Ce DDP permettra l'implantation d'une centrale de CAD alimentée par des pellets sur deux chaudières de 1000 kW de puissance. Une chaudière à mazout assurera l'appoint de secours.

Cette installation d'énergie renouvelable donnera l'opportunité aux propriétaires des nombreuses habitations collectives du centre des Paccots d'assainir leurs propriétés d'une manière exemplaire. De plus, les travaux d'aménagement de la traversée des Paccots ainsi que le turbinage des eaux planifiés dès 2021 contribueront à établir une bonne synergie des travaux dans ce secteur.

### 1. Structure juridique

GROUPE E CELSIUS SA est une société anonyme qui a pour but de développer l'économie dans le cadre d'une politique cantonale de l'énergie

Les négociations entre la Commune de Châtel-St-Denis et GROUPE E CELSIUS SA ont abouti à la mise à disposition d'une partie d'une parcelle sous la forme d'un contrat de droit de superficie au sens des articles 675 et 779 ss du Code civil (CC). Dans le cadre de la constitution de ce DDP, la Commune ne commande rien mais au contraire loue l'utilisation du terrain qui lui appartient, contre le paiement d'une rente de superficière.

Dans le cadre du projet, il y a également lieu de relever qu'à l'issue de la construction de la centrale, le bâtiment ne reviendra pas à la Commune de Châtel-St-Denis ni en propriété ni en location. Il n'y a donc pas de commande de la part de la collectivité. L'application du cadre légal incombe à l'entreprise.

## **2. Contenu du contrat constitutif de droit de superficie**

Le droit de superficie est défini par l'article 675 alinéa 1 du Code civil (CC): *Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier.* Les articles 779 ss. CC portent plus spécifiquement sur le droit de superficie distinct et permanent (ou DDP) qui a la particularité d'être immatriculé comme immeuble au registre foncier (article 779 alinéa 3 CC).

### L'assiette du DDP

La Ville de Châtel-St-Denis est propriétaire de l'article 4697 du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, dont une partie d'une superficie de 630 m<sup>2</sup> constitue le fonds du DDP, sur lequel se construira un chauffage à distance.

### La durée du DDP et la rente superficière

Le contrat est conclu pour une durée de 99 ans.

La valeur du terrain a été fixée à 180 francs/m<sup>2</sup> (prix d'un terrain en zone d'intérêt général), ce qui représente un montant total de 113 400 francs pour une surface de 630 m<sup>2</sup>. La rente due par le superficiaire à la Commune de Châtel-St-Denis est calculée à un taux d'intérêt de référence de 1,5% et correspond à un montant de 1701 francs par année.

Ce montant sera réévalué tous les cinq ans, en raison de son indexation à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

### La cession de la parcelle

Dès l'inscription au registre foncier, la société GROUPE E CELSIUS SA bénéficiera de l'usage des 630 m<sup>2</sup> de la parcelle 4697 du registre foncier. Toute garantie est exclue, dans les limites de la loi.

### Le retour anticipé du fonds

À l'expiration du droit de superficie, le fonds retourne au propriétaire, soit à la Commune de Châtel-St-Denis. Les constructions font retour au propriétaire du fonds qui doit verser une indemnité équitable au superficiaire (art. 779c et 779d CC). Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles, le propriétaire peut provoquer le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachées. Le propriétaire doit verser une indemnité équitable au superficiaire, la faute de ce dernier pouvant justifier une réduction de l'indemnité (art. 779f et 779g CC).

Si la superficiaire n'obtient pas le permis de construire dans un délai raisonnable ou si les travaux de construction ne devaient pas débiter dans le délai de validité du permis de construire, soit deux ans (art. 145 al. 1 LATeC), la Commune de Châtel-St-Denis se réserve le droit de mettre fin prématurément au droit de superficie ou d'en demander la rétrocession (art. 779h CC).

Dans l'hypothèse de la liquidation éventuelle de l'entreprise GROUPE E CELSIUS SA, le nouvel acquéreur devra verser le montant du DDP puisque ce dernier est inscrit au Registre foncier. Elle pourrait reprendre les constructions et les parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, pour autant que cela soit économiquement supportable pour une exploitation essentiellement publique. Le montant de l'indemnité de retour sera déterminé conformément à l'art. 779g CC. Les aides financières allouées au projet par les différents organismes étatiques seront déduites du montant de l'indemnité.

### 3. Conclusion

**Le Conseil communal requiert du Conseil général l'approbation de constituer un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle 4697 du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, d'une surface de 630 m<sup>2</sup>, pour une durée de 99 ans, en faveur de GROUPE E CELSIUS SA, à Fribourg, pour la construction d'un chauffage à distance (CAD) aux Paccots.**

**Sous réserve de la décision du Conseil général, l'octroi du DDP ne sera effectif qu'après la rédaction et la signature de l'ensemble des conventions mais avant le début du chantier.**

Châtel-St-Denis, août 2020

Le Conseil communal

Annexes:

- Projet d'arrêté
- Extrait du registre du commerce
- Plans de l'emplacement et du projet de chauffage à distance

## LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

vu

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1);
- le règlement d'exécution du 28 décembre 1981 de la loi sur les communes (RELCo, RSF 140.11);
- le Message no 109 du Conseil communal, du 25 août 2020;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

### Article premier

Le Conseil général décide d'octroyer au Conseil communal une délégation de compétence en vue de la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur l'article 4697 du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, d'une surface de 630 m<sup>2</sup>, en faveur de GROUPE E CELSIUS SA, à Fribourg, pour la construction d'un chauffage à distance aux Paccots.

### Article 2

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante:

Octroi d'un droit de superficie à GROUPE E CELSIUS SA, pour une durée de 99 ans, grevant la parcelle 4697 d'une surface de 630 m<sup>2</sup> du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, à compter de son inscription au Registre foncier, pour une redevance d'un montant annuel de 1701 francs. Ce montant sera réévalué tous les cinq ans, en raison de son indexation à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

L'octroi du droit de superficie ne sera effectif qu'après la rédaction et la signature de l'ensemble des conventions mais avant le début du chantier.

### Article 3

La présente décision n'est pas sujette au referendum facultatif.

Châtel-St-Denis, le

**AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS**

La Secrétaire:

Le Président:

Nathalie Defferrard Crausaz

Jérôme Lambercy

**Groupe E Celsius SA**

inscrite le 15 octobre 1979

Société anonyme

Réf.	Raison Sociale
12	Groupe E Celsius SA (Groupe E Celsius AG) (Groupe E Celsius Ltd)
Siège	
12	Fribourg
Adresse	
12	Place de l'Hôtel-de-Ville 3, Maison de Ville, 1700 Fribourg
Autres adresses	
12	Route de Chantemerle 1, 1763 Granges-Paccot
Dates des Statuts	
12	01.12.2015
But, Observations	
1	<u>But:</u> notamment afin de développer l'économie dans le cadre d'une politique cantonale de l'énergie, d'assurer l'approvisionnement en gaz naturel et autres fluides de même nature du canton de Fribourg et des régions avoisinantes intéressées. Entreprendre l'étude, la construction et l'exploitation de réseaux, ainsi que d'installations de traitement et de distribution. Conclure des contrats d'achats et de ventes. Participer à d'autres entreprises exerçant des activités connexes, telles que le chauffage à distance.
9	<u>Autre</u> L'identification sous le numéro CH-217-0133409-7 est remplacée par le numéro d'identification des entreprises (IDE/UID) CHE-103.961.497.
Fusions	
12	<u>Fusion:</u> reprise des actifs et passifs de Société anonyme pour le chauffage à distance du Plateau de Pérolles PLACAD SA (CHE-103.610.595), à Fribourg, selon contrat de fusion du 01.12.2015 et bilan au 30.06.2015, présentant des actifs de CHF 2'623'827, des passifs envers les tiers de CHF 771'160. La société reprenante détenant l'ensemble des actions de la société transférante, la fusion ne donne pas lieu à une augmentation du capital, ni à une attribution d'actions.
Organe de publication	
1	Communication aux actionnaires: lettre recommandée
1	FOSC

Réf.	Capital-actions		
	Nominal	Libéré	Actions
12	CHF 8'288'000	CHF 8'288'000	8'288 actions de CHF 1'000, nominatives
Apports en nature, reprises de biens, avantages particuliers			
1	Restriction de transmissibilité des actions.		
12	<u>Apport en nature</u> Selon contrat de transfert de patrimoine du 01.12.2015 et inventaire au 30.09.2015, il est fait apport à la société d'actifs de CHF 84'752'836 et de passifs envers les tiers de CHF 2'990'927, correspondant à l'activité CAD de Groupe E SA (CHE-108.954.582), à Granges-Paccot, et selon contrats du 01.12.2015 de		

<b>Apports en nature, reprises de biens, avantages particuliers</b>	
	1350 actions nominatives de la Société anonyme pour le chauffage à distance du Plateau de Pérolles PLACAD SA (CHE-103.610.595), à Fribourg, pour la valeur de CHF 1'072'500. En contrepartie, sont remises aux apporteurs au total 3'338 actions nominatives de CHF 1'000, émises dans le cadre de l'augmentation ordinaire du capital-actions du 01.12.2015.
<b>Bons de jouissance</b>	
1	Emission de 1'500 bons de jouissance, au porteur, sans valeur nominale, donnant droit à une part du bénéfice net et, en cas de dissolution de la société, du solde actif de celle-ci, égale à celle qui est dévolue aux actions. Les bons de jouissance ne confèrent pas de droit sociaux.

Réf.			<b>Administration, organe de révision et personnes ayant qualité pour signer</b>		
Inscr	Mod	Rad.	<b>Nom et Prénoms, Origine, Domicile</b>	<b>Fonctions</b>	<b>Mode Signature</b>
	12		<b>Gachoud</b> Henri Dominique Fernand, de Pont-en-Ogoz, à Fribourg	adm. président	signature collective à 2
	12		<b>Steiert</b> Thierry Bernard, de Rickenbach TG, à Fribourg	adm. vice-président	signature collective à 2 (5)
15	12		<b>Mauron</b> Jacques Armand, de Siviriez, à Fribourg	adm. délégué	signature collective à 2
			<b>Dietrich</b> Laurent-Luc, de Escholzmatt-Marbach, à Fribourg	adm.	signature collective à 2 (5)
	12		<b>Lässer</b> Claude, de Buchholterberg, à Marly	adm.	signature collective à 2 (5)
	12		<b>Nobs</b> Paul Albert, de Seedorf BE, à Corminboeuf	adm.	signature collective à 2 (5)
1			<b>Bapst</b> Nicolas, de Fribourg et Plasselb, à Villars-sur-Glâne	adm.	(sans signature)
	16		<b>BDO SA</b> (CHE-320.207.362), à Villars-sur-Glâne	organe de révision	
	13		<b>Barras</b> Pascal Paul, de Corpataux-Magnedens, à Belfaux	directeur	signature collective à 2
	14		<b>Papaux</b> Pierre, de Treyvaux, à Pont-en-Ogoz		signature collective à 2
12			<b>Baumann</b> Sylvain Rony, de Cudrefin VD, à Cudrefin VD		procuration collective à 2
12			<b>Bürgy</b> Roland Paul, de Gurmels, à Cordast		procuration collective à 2
12			<b>Hablützel</b> Steve Jacques, de Wilchingen, à Middel		procuration collective à 2
16			<b>Petitpierre</b> Nicolas, de Neuchâtel, à Estavayer		procuration collective à 2
12			<b>Seifert</b> Andreas Gustav Manfred, de Wilderswil, à Etoy		procuration collective à 2

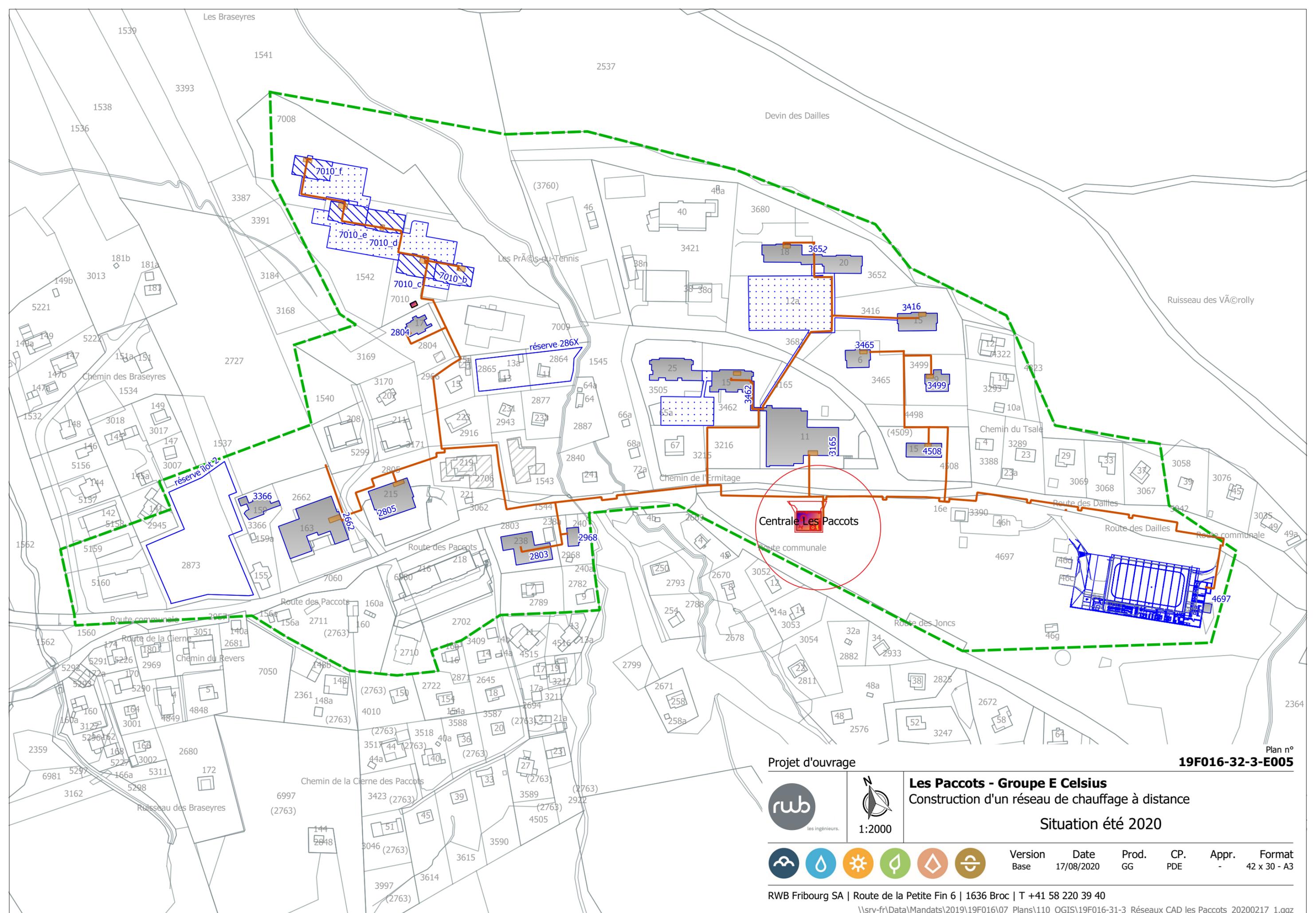
(5) avec l'administrateur président ou l'administrateur délégué

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id
0		report			1	3240	28.12.1998	12.01.1999	191
2	361	10.02.1999	19.02.1999	1154	3	639	20.03.2002	26.03.2002	6
4	3742	29.08.2006	04.09.2006	6/3533580	5	4500	26.10.2006	01.11.2006	6/3616856
6	4780	26.08.2009	01.09.2009	8/5224940	7	6084	06.12.2012	11.12.2012	6969824
8	779	13.02.2013	18.02.2013	7067500	9		Complément	19.12.2013	7225826
10	1420	24.03.2015	27.03.2015	2067731	11	4036	25.08.2015	28.08.2015	2344549
12	5742	02.12.2015	07.12.2015	2523079	13	3339	11.05.2016	17.05.2016	2833849
14	6244	31.10.2017	03.11.2017	3849191	15	2606	16.05.2018	22.05.2018	4240141
16	4457	07.08.2019	12.08.2019	1004693962					

Fribourg, le 23 juillet 2020

*Fin de l'extrait*

Les informations ci-dessus sont de nature purement informelle; elles sont fournies sans garantie et n'entraînent pas l'effet de publicité. Celui-ci revient à l'extrait certifié conforme et établi par l'office du registre du commerce du canton de Fribourg ainsi qu'au texte de la publication dans la Feuille



Centrale Les Paccots

Projet d'ouvrage



**Les Paccots - Groupe E Celsius**  
 Construction d'un réseau de chauffage à distance  
 Situation été 2020

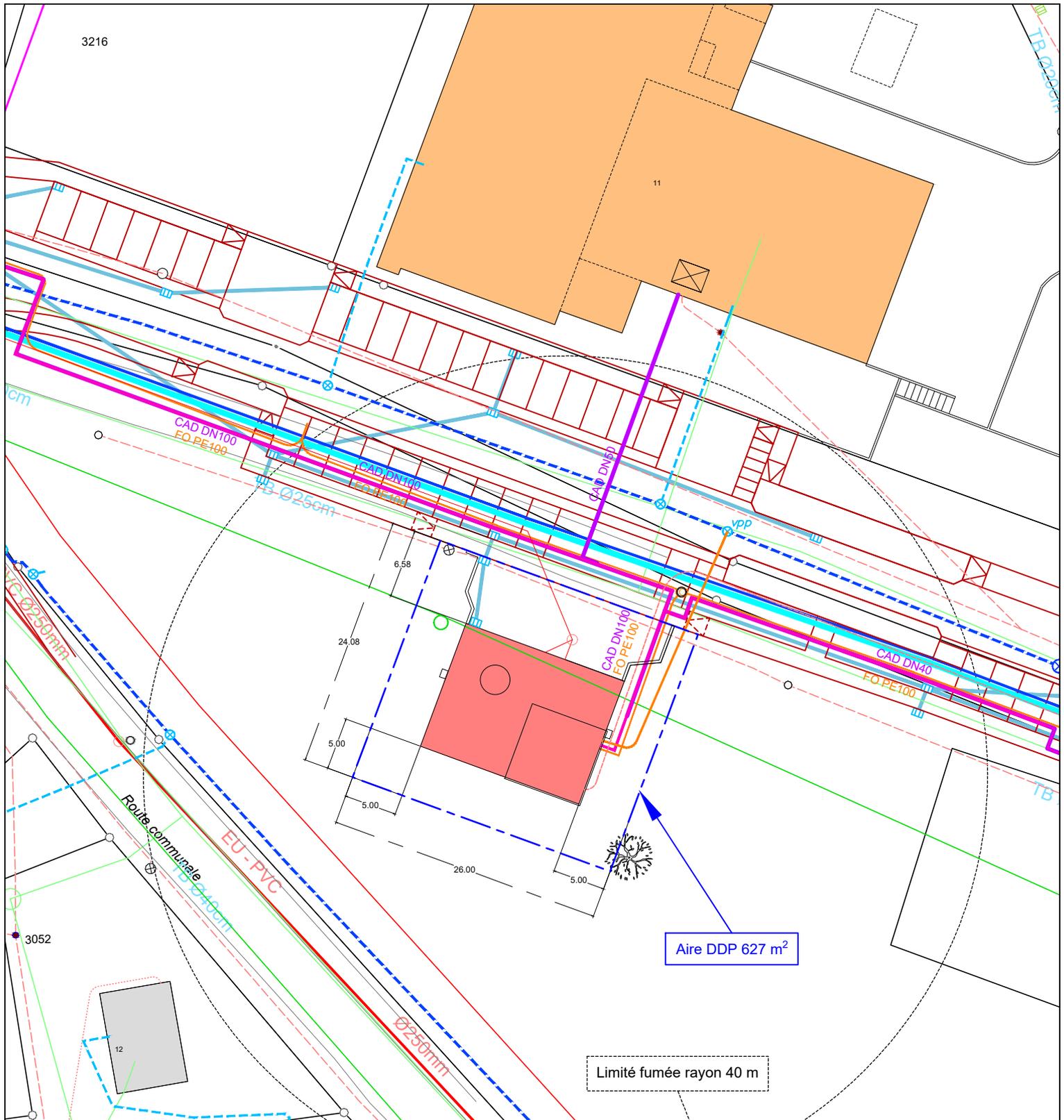
Plan n°  
**19F016-32-3-E005**



Version	Date	Prod.	CP.	Appr.	Format
Base	17/08/2020	GG	PDE	-	42 x 30 - A3

RWB Fribourg SA | Route de la Petite Fin 6 | 1636 Broc | T +41 58 220 39 40

\\srv-fr\Data\Mandats\2019\19F016\07\_Plans\110\_QGIS\19F016-31-3\_Réseaux CAD les Paccots\_20200217\_1.qgz



Requérants :  
**Groupe E Celsius** .....



**Les Paccots**  
 Groupe E Celsius

Plan DDP emplacement centrale  
 Situation 1:500

					N° plan 19F016-33-1-002	Date 25.08.2020	Prod. GG	CP PDE	Format A4
--	--	--	--	--	----------------------------	--------------------	-------------	-----------	--------------

