



Ville de Fribourg

Conseil communal

Message au Conseil général

—
du 5 juillet 2022

**Modifications des droits de superficie accordés
aux sociétés Nordmann Immobilier SA et
Nordmann & Cie SA (galeries commerciales
Manor, Arena cinémas, Gemelli restaurant,
parking souterrain et futur parking de liaison)**

N°20

—
2021 - 2026

Table des matières

1.	Préambule	1
1.1.	Contexte de la proposition	1
1.2.	Contexte du Message du Conseil communal du 5 juillet 2022.....	2
1.3.	Historique des actes.....	2
2.	Contexte financier et juridique	4
2.1.	Teneur des actes soumis à approbation	4
2.2.	Modifications apportées par les trois actes.....	5
2.2.1.	Nouvelle durée des droits de superficie.....	5
2.2.2.	Nouvelle durée du droit de superficie pour le restaurant Gemelli	8
2.2.3.	Droit applicable pour le retour	8
3.	Implications financières.....	9
3.1.	Redevances des droits de superficie.....	9
3.2.	Indemnités de retour	10
3.3.	Frais des trois actes.....	10
4.	Contexte urbanistique.....	10
4.1.	La requalification du secteur 1 des Grand-Places.....	12
4.1.1.	Descriptif du projet.....	12
4.1.2.	La coordination des projets.....	14
5.	Engagements financiers des projets urbanistiques.....	15
5.1.	Coûts du projet	15
5.2.	Apports financiers	15
5.2.1.	PA3 - Mesure 3NP.01.04 Grand-Places/Gare Sud	15
5.2.2.	Apports financiers des propriétaires privés	15
5.3.	Récapitulatif du financement	16
6.	Synthèse	16
7.	Conclusion	17
8.	Zusammenfassung.....	18
8.1.	Präambel	18
8.1.1.	Hintergrund des Vorschlags	18
8.1.2.	Chronik der Urkunden	18
8.2.	Ausgangslage	19
8.2.1.	Inhalt der zur Genehmigung vorliegenden Rechtsgeschäfte	19
8.2.2.	Durch die drei Rechtsgeschäfte ausgelöste Änderungen.....	20
8.3.	Finanzielle Auswirkungen	21
8.3.1.	Abgaben für Baurechte	21
8.3.2.	Heimfallentschädigung.....	22

8.3.3. Kosten für die drei Rechtsgeschäfte.....	23
8.4. Schlussantrag	23

MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL

AU CONSEIL GENERAL

du 5 juillet 2022

N° 20 - 2021 - 2026 Modifications des droits de superficie accordés aux sociétés Nordmann Immobilier SA et Nordmann & Cie SA (galeries commerciales Manor, Arena cinémas, Gemelli restaurant, parking souterrain et futur parking de liaison)

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent Message, le Conseil communal a l'honneur de solliciter le Conseil général, afin de lui proposer la ratification de trois actes signés le 22 décembre 2021 fixant des nouvelles modalités des droits de superficie distincts et permanents (DDP) accordés par la Ville de Fribourg aux sociétés Nordmann Immobilier SA et Nordmann & Cie SA.

1. Préambule

1.1. Contexte de la proposition

Entre 1968 et 2013, pas moins de 10 actes notariés - qu'il s'agisse de contrats constitutifs d'un droit de superficie, d'actes constitutifs de droit de superficie et de servitudes, d'avenants aux contrats et aux actes - lient actuellement la Ville de Fribourg aux sociétés Nordmann Immobilier SA, et Nordmann & Cie SA (ci-après désignées Groupe Nordmann).

Signés au fur et à mesure des constructions, agrandissements et aménagements des lieux, ces actes impliquent trois parcelles propriétés de la Commune de Fribourg pour lesquelles 11 droits de superficie distincts et permanents (DDP) ainsi qu'une multitude de droits de passage et autres sont accordés au Groupe Nordmann.

La teneur de tous ces actes et des modifications apportées dans le temps met en exergue une situation aujourd'hui confuse et d'une grande complexité, notamment sur la compréhension des implications qu'elles représentent, tant pour la Ville de Fribourg en qualité de superficiant, que pour son superficiaire.

Une volonté commune des parties s'est fait clairement jour de rédiger des actes permettant de résumer l'ensemble des dispositions de tous les actes, contrats et avenants, en saisissant alors l'occasion d'en renégocier certaines modalités.

1.2. Contexte du Message du Conseil communal du 5 juillet 2022

En date du 4 avril 2022, le Conseil général décidait, par 32 voix contre 22 et 10 abstentions, le renvoi du Message n° 14.

Tant les arguments exposés lors de ce renvoi que les craintes évoquées ont retenu toute l'attention du Conseil communal, qui souhaite dès lors y apporter les réponses les plus circonstanciées possibles, en transmettant des informations complémentaires à l'attention du Conseil général par le présent nouveau Message.

1.3. Historique des actes

Sur la base de l'ensemble des actes passés depuis 1968, la Ville de Fribourg agit en qualité de superficiaire, puisqu'elle octroie au Groupe Nordmann (le superficiaire) des droits de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur les terrains grevés.

Les parties sont aujourd'hui liées par les actes notariés suivants :

Acte de DDP du 30 juillet 1968 DDP 7370

Création d'un DDP en faveur du superficiaire pour la construction d'un garage souterrain et d'un bar à café. Le superficiaire prend l'engagement de construire un garage souterrain (en deux étapes, la seconde étant modifiée dans le DDP du 27 mars 2002).

Avenant du 24 avril 1984 DDP 7370

Le superficiaire s'engage à conserver au parking son affectation au libre stationnement des véhicules pour favoriser l'accès au centre-ville, avec l'obligation de maintenir des locations-horaires (sans pouvoir vendre les places de parc en PPE) et de garantir l'accès à du stationnement public.

Acte de DDP du 26 avril 1989 DDP 7392, 7393, 7394, 7395,
7396 et 7371

Le superficiaire a construit un passage piéton inférieur sous la route cantonale qui assure la liaison des rues Saint-Pierre, Abbé-Bovet et Grand-Places. Constitution d'un DDP de l'Etat de Fribourg en faveur du superficiaire pour passage piéton inférieur, soit 889 m² sur art. 7392, 7393, 7394 et 7371. Constitution d'un DDP de l'Etat de Fribourg en faveur du superficiaire, de 794 m² à l'avenue de Tivoli sur art. 7393 et 7392.

Avenant n° 2 du 11 octobre 2002 DDP 7396

Sur l'emprise de 255 m² du DDP 7396, droit d'exploiter des surfaces commerciales. Droit de passage supprimé sur l'emprise des nouvelles surfaces commerciales, le droit de passage subsistant sur les parties des DDP affectés à un passage public.

Acte de DDP du 22 mars 2002 DDP 7719, 7720 et 7721
+ promesse sur DDP 7370

Il est tout d'abord rappelé :

La construction par le superficiaire d'un garage souterrain et d'un restaurant « Manora » sur 3 étages, 2^{ème} et 1^{er} sous-sol + rez-de-chaussée sur le DDP 7370 du 30 juillet 1968.

La constitution d'un DDP 7719 pour l'aménagement d'une zone commerciale en sous-sol et de deux DDP 7720 et 7721 pour l'agrandissement du parking souterrain.

Le projet de construction de la salle de spectacles par la Ville de Fribourg, qui prévoit la démolition du rez-de-chaussée de l'actuel restaurant « Manora » avec promesse de modification.

La promesse de modifier les conditions du DDP 7370 (avenant IV ramenant l'échéance du Gemelli).

L'adaptation des conditions de l'art. DDP 7370 à la création des DDP 7720 et 7721, à échéance au 1^{er} juillet 2052.

La construction du restaurant « Manora » sur 3 niveaux, dont l'affectation est prévue dans la convention du 14 juillet 1999 remplacée par l'art. 12 du DDP du 22 mars 2002.

Constitution des DDP 7719-7720 et 7721.

DDP 7719 : surfaces commerciales en sous-sol de nature et hauteurs différentes selon les besoins (commerces, salles de cinémas) (*complément dans l'avenant n° 1 du 18 juillet 2002).

DDP 7720 et 7721 : agrandissement du parking souterrain actuel selon plans approuvés.

Avenant n° 1 du 18 juillet 2002 DDP 7719

Il est rappelé la constitution du DDP du 22 mars 2002 qui prévoit la possibilité pour le superficiaire d'aménager des salles de cinéma.

Droit au superficiaire de pouvoir ériger des surfaces commerciales et/ou (*modification avenant n° 3) des salles de cinéma dans tout le volume décrit sur les plans, sur un ou plusieurs niveaux de sous-sol. Le choix du nombre de niveaux et profondeur des constructions appartient au superficiaire.

Avenant n° 3 du 29 novembre 2002 DDP 7719

Modification du droit au superficiaire de pouvoir ériger des surfaces commerciales en remplaçant les conjonctions « et/ou » par la seule conjonction « et », soit : le superficiaire pourra ériger, dans le volume décrit sur les plans des constructions, en particulier des surfaces commerciales et des salles de cinéma, sur plusieurs niveaux ou sur un niveau, le choix de la répartition des volumes entre surfaces commerciales et salles de cinéma. Le choix du nombre de niveaux et profondeur des constructions appartient au superficiaire.

Avenant n° 4 du 23 janvier 2009 DDP 7370
(renvoyé par le Conseil général)

Décision du Conseil communal du 1^{er} février 2010 de renoncer à soumettre une nouvelle fois l'avenant n° 4 au Conseil général. La possibilité de faire démolir le « Gemelli » à l'échéance de février 2022 tombe et porte à l'échéance de 2052.

Avenant n° 5 du 22 décembre 2009 DDP 7370 et 7720

Création d'un parking de liaison entre le parking actuel Manor et le parking actuel de Fribourg-Centre, sur DDP 7720.

Acte constitutif
de servitudes du 17 octobre 2013 DDP 7352, 7720 et 7370

La Ville de Fribourg exige que tous les parkings soient désormais régis exclusivement par une entrée et une sortie donnant sur la Route-Neuve ainsi que l'entrée et sortie du parking actuel des Grand-Places. Parallèlement, la gestion de toutes les places de parc ouvertes sera faite de manière unique. Différents droits et charges ainsi que des conditions suspensives cumulatives constituent la teneur de cet acte, liés à la réalisation et à l'utilisation/entretien du futur parking de liaison sur les parcelles du secteur, impliquant le Groupe Nordmann SA ainsi que les propriétaires-tiers des parcelles concernées par la réalisation de l'ensemble du nouveau parking. Ces servitudes ne sont pas encore inscrites au RF et ne le seront que si toutes les clauses, qui sont encore susceptibles d'être modifiées, sont remplies, soit une fois que le chantier aura débuté.

Au fur et à mesure des constructions érigées par le Groupe Nordmann et de l'évolution du PAD « Gare Sud », les parties ont donc signé de nouveaux actes, avenants et contrats de servitudes, traitant de

toutes les clauses de constitution et de modifications concernant tant les assiettes des DDP, leur volume et leur emprise, la destination des constructions, l'utilisation des surfaces non bâties, la durée des droits, la cessibilité, les formes de résiliation, les droits de passage, les redevances, les promesses de modification, les adaptations des conditions, les droits et obligations des parties, les droits et indemnités de retour, les aménagements des surfaces après construction, les taxes, les frais, etc. Le résumé historique des actes ci-dessus en montre la complexité.

Ces actes au demeurant encore applicables aujourd'hui sont régis par les articles 779 à 779I du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210). Leur forme et leur contenu requièrent dès lors d'excellentes connaissances techniques et juridiques dont le Conseil communal dispose par le biais de ses spécialistes (Service juridique, Secteur du cadastre et Secteur immobilier).

Le présent Message ayant pour objectif principal la prolongation d'échéances des actes et leur simplification, le Conseil communal s'en tient à en résumer leur teneur générale (cf point 2.1. du présent Message).

2. Contexte financier et juridique

2.1. Teneur des actes soumis à approbation

Partant de la volonté des parties de clarifier la situation de tous les actes, contrats et avenants, le Groupe Nordmann a mandaté, avec l'accord du Conseil communal, Maître Michel Mooser, notaire, en vue de rédiger **trois actes** qui reprennent les clauses principales des actes existants, selon la structure suivante :

Objets

Acte n° 1 : cet acte fait référence au droit de superficie immatriculé sous le n° 7719 de Fribourg, accordé en vue de permettre l'aménagement d'une **zone commerciale et la construction de salles de cinéma en sous-sol**; ces ouvrages sont aujourd'hui érigés et ne seront plus modifiés de façon substantielle pendant la durée du droit de superficie.

Acte n° 2 : cet acte fait référence au droit de superficie immatriculé sous le n° 7370 de Fribourg, accordé en vue de permettre la construction d'un garage souterrain et des locaux en rez-de-chaussée; ces ouvrages sont aujourd'hui érigés, par la réalisation du **parking souterrain en première étape et l'actuel restaurant Gemelli**.

Acte n° 3 : cet acte fait référence au droit de superficie immatriculé sous le n° 7720 de Fribourg, accordé en 2009 en vue de permettre la construction d'un **parking de liaison**, formé du parking existant de 440 places (acte n° 2), du parking existant de 120 places sous l'immeuble de Fribourg-Centre et du parking à construire sur l'assiette 7720, de 196 places. A noter que cet ouvrage n'est aujourd'hui pas encore réalisé.

La constitution des trois actes signés le 22 décembre 2021 clarifie donc nombre de clauses modifiées au cours du temps et met en exergue les espaces définis par les différents droits constitués, soit :

- **Acte n° 1 : DDP 7719 pour la zone commerciale et les salles de cinéma**, soit au total 6'752 m² de surfaces qui grèvent les parcelles 7394, 7397, 7614, 7618 et 7369 RF de la Commune de Fribourg.
- **Acte n° 2 : DDP 7370 pour le garage souterrain et le restaurant « Gemelli »**, soit au total 8'048 m² de surfaces qui grèvent les parcelles 7369, 7371 et 7618 RF de la Commune de Fribourg.
- **Acte n° 3 : DDP 7720 en vue de construire le parking de liaison** entraînant la mise à disposition de près de 800 places de parc publiques.

Echéance

L'ensemble des droits actuels **s'éteint le 30 juin 2052**; à noter qu'en 2009, le Conseil général renvoyait au Conseil communal l'avenant n° 4, qui faisait valoir un droit de la Ville de Fribourg de pouvoir démolir le restaurant Gemelli à l'échéance de février 2022. Cette option s'inscrivait dans le cadre d'une volonté de réaménagement de l'espace non bâti après la construction du théâtre. Cet avenant pouvait être soumis une seconde fois à l'approbation du Conseil général, le Conseil communal y ayant renoncé à l'époque.

Retour des constructions

Pour le retour ordinaire (à l'expiration de la durée), le contrat du 22 mars 2002 renvoie, en relation avec le montant de l'indemnité, ce qui avait été convenu dans l'acte du 30 juillet 1968. Celui-ci distingue selon qu'il y a « résiliation par la Commune » ou par le superficiaire. On voit difficilement, en cas d'extinction du droit de superficie (retour ordinaire) quel est le fondement de cette distinction : il n'y a pas résiliation par l'une des parties, mais absence de reconduction du droit.

Pour le retour anticipé, l'acte du 22 mars 2002 prévoit le versement d'une indemnité équitable, fixée par les parties, à défaut par un expert. L'art. 779g CC, de droit impératif, prévoit le versement d'une indemnité équitable, qui tient également compte de la faute du superficiaire.

Le retour anticipé consiste dans le fait que le droit est, en cas de violation grave de ses droits par le superficiaire, transféré au propriétaire (« le transfert à son nom »); le droit n'est pas éteint, contrairement à ce que prévoit la clause 13 c de l'acte du 30 juillet 1968. Cet acte fixe quelques hypothèses justifiant un retour anticipé (par exemple le changement d'affectation du bâtiment, le retard dans le paiement de la rente); la licéité de ces clauses est douteuse au regard de la règle impérative de l'art. 779h CC. Un éventuel retard dans le paiement de la rente ne peut pas être sanctionné par le retour anticipé, au vu de l'art. 779i CC, prévoyant la garantie de ce paiement sous forme d'hypothèque. Il est également douteux que la fixation de l'indemnité (avec réduction de 20%) soit compatible avec l'art. 779g.

2.2. Modifications apportées par les trois actes

Le Conseil communal est entré en matière sur la demande de simplification des actes, rappelant qu'elle répond également à une préoccupation de la Ville de Fribourg, et conséquemment à une volonté partagée de rédiger un document résumant l'ensemble des dispositions de tous les actes, contrats et avenants passés.

La simplification des documents notariés par les trois actes maintient tous les droits constitués selon leurs dispositions existantes, qu'il s'agisse des objets concernés, des inscriptions de passages, empiètements ou conduites, des servitudes inscrites et droits de gage existants, des clauses de cessibilité et des rentes superficiaires.

Seules trois modifications qui répondent aux demandes et négociations abouties avec le Groupe Nordmann, y sont apportées :

2.2.1. Nouvelle durée des droits de superficie

L'échéance de l'ensemble des droits actuels, fixée au 30 juin 2052, est **prolongée au 31 décembre 2084**. Cette échéance s'avère aujourd'hui être indispensable pour le Groupe Nordmann dans le cadre de la construction du parking de liaison. En effet, le rendement de l'investissement auquel va consentir le superficiaire pour la réalisation d'un tel ouvrage ne peut pas être atteint sur une durée de droit limitée à 30 ans; le parking actuel des Grand-Places étant lié au futur parking de liaison, force est d'en uniformiser les échéances.

Si le Conseil communal porte aujourd'hui une attention particulière à atténuer les contraintes liées sur de longs engagements pour son patrimoine foncier, dans la situation présente, il convient de tenir compte d'une balance des intérêts des deux parties : ceux du superficiaire qui doit pouvoir protéger ses investissements et garantir ainsi à long terme la viabilité économique de ses activités, et conséquemment ceux de la Ville de Fribourg, encaissant une rente, qui agit également comme un acteur de soutien en préservant le commerce local, considéré comme un des moteurs de l'attractivité en centre-ville.

Sur le plan financier, les valeurs négociées de rendement de l'ensemble des DDP des Grand-Places rapportent à la Ville de Fribourg une somme annuelle de plus de CHF 800'000.00 et lui permettent de s'assurer cette recette à plus long terme. Il n'est bien entendu pas possible de se prononcer actuellement sur les rentes qui auraient pu être renégociées dès 2052 et d'en affirmer des encaissements supérieurs à ceux d'aujourd'hui. Les redevances sont aujourd'hui jugées rentables et l'évolution des activités commerciales demeure une grande inconnue sur le long terme.

Il convient enfin de relever que les actes et contrats de droit de superficie actuels prévoient d'ores et déjà deux reconductions allant jusqu'à l'échéance maximum de 2085.

Régi par les art. 779 et suivants du Code civil suisse, le droit de superficie distinct et permanent peut être établi pour une période allant de minimum 30 ans à maximum 100 ans. Il peut dès lors être prolongé pour sa durée légale maximale, soit jusqu'à 100 ans; au-delà, la constitution d'un nouvel acte notarié inscrit au Registre Foncier est nécessaire.

La prolongation unique de l'ensemble des actes fixée au 31 décembre 2084 tient compte des conditions financières d'investissement nécessaires pour le superficiaire, soit environ 60 ans. En effet, le Conseil communal rappelle que si le superficiaire voit son besoin en capital inférieur, comparé à un achat intégral du bien-fonds, il demeure toutefois tributaire d'un financement tiers car une nouvelle construction nécessite des investissements conséquents. De la perspective du prêteur, un droit de superficie est d'autant plus sûr et peut être mieux financé en tenant compte de certaines conditions cumulatives, notamment si le droit de superficie dure plus longtemps (car la charge d'amortissement de l'hypothèque pourra ainsi être répartie sur une durée plus longue) et si l'évolution modérée des rentes du droit de superficie est garantie (par exemple pas entièrement indexées ou fixées à un plafond maximal). Il faut donc retenir que les banques voient les droits de superficie d'un œil plus critique que si l'emprunteur acquiert ou construit un immeuble avec son terrain.

Les clauses contractuelles dont bénéficie aujourd'hui le groupe Nordmann, à savoir une échéance de ses droits de superficie en 2052, sans même avoir encore réalisé la construction du parking de liaison, sont des conditions qui se traduisent par une faible disposition des banques au financement, et selon toute vraisemblance dans la présente situation, par une non-entrée en matière : la prolongation du droit jusqu'en 2084, mais également le maintien d'une rente connue, supportable et maîtrisable financièrement jusqu'à terme, prédisposent de la viabilité du projet à long terme pour les deux parties. La Ville de Fribourg y voit également son intérêt de s'assurer l'encaissement des rentes via un superficiaire solvable sur la longue durée. Certes, la Ville s'expose au risque de l'évolution de la valeur des terrains. Il convient néanmoins de relever que les conditions de rente du parking ne sont pas fixées sur la valeur du terrain mais sur le chiffre d'affaires. Le superficiaire a tout autant intérêt à l'assurer pour répondre à ses obligations notamment autres que celles du règlement de la rente, puisqu'il assume par ailleurs seul les risques financiers tant pour la construction que pour la future exploitation et l'entretien du parking de liaison, impliquant l'actuel existant. L'obligation du superficiaire de maintenir et d'entretenir les ouvrages construits sont inscrits dans les actes.

Quant aux conditions de redevance du parking de liaison, elles ont été décidées et actualisées conformément aux actes de 1968 et 2022, soit sur le chiffre d'affaires. La prolongation de l'échéance

du droit de superficie du parking n'est pas un critère de renégociation dans la mesure où comme souligné auparavant, le maintien d'une redevance maîtrisable sur le long terme est nécessaire. Il n'est bien entendu pas possible de faire des pronostics sur le fait que la forme de rémunération et ses conditions soient à terme plus lucratives que d'autres. Fort est de constater qu'en pratique, le taux d'env. 5% de la valeur du terrain est retenu dans les usages commerciaux.

Enfin et s'agissant de la durée, si la comparaison peut rester ce qu'elle est, il est à noter que selon une étude réalisée en 2017, 64% des droits de superficie octroyés entre 2014 et 2016 affichent une durée de 70 années ou plus pour des immeubles locatifs. Toute appréciation faite, la situation du parking peut être assimilable à la construction d'un objet commercial dont le risque d'exploitation est même plus important.

En sus des comparaisons fournies à la Commission financière lors de la présentation de son Message n° 14, le Conseil communal relève que la Ville de Neuchâtel (publication 2017 du Conseil communal à une question) a octroyé trois DDP à des sociétés anonymes, d'une durée respective de deux fois 90 ans (échéances 2081 et 2092) et une fois 50 ans (échéance 2045). Les rentes des DDP de 90 ans sont perçues à raison de 20% du bénéfice net de la SA - et non en fonction du produit -, et donc uniquement en cas de bénéfice (réparties une à raison de 22% pour la Ville et 78% pour l'Etat et pour la seconde à raison de 96% pour la Ville et 4% pour l'Etat). Pour le DDP de 50 ans, la redevance correspond à 5% de la valeur du terrain mais n'est perçue qu'en cas de bénéfice de la société anonyme. Rappelant que les chiffres d'affaires et bénéfices annuels des superficiaires ne sont pas des données publiques, la réponse transmise par la Ville de Neuchâtel précise néanmoins que les redevances perçues, liées aux DDP des trois parking, sont de l'ordre de CHF 100'000.00 annuels (sachant qu'un seul des trois parkings compte 431 places).

La Ville d'Yverdon-les-Bains a quant à elle publié un Message en 2018, en lien avec une décision prise en 2014 d'un partenariat public-privé de longue durée pour la réalisation et l'exploitation d'un parking, le but étant de réduire l'impact financier pour la Ville d'un projet global approchant les CHF 100 mio de francs pour ses différentes composantes (près de CHF 60 mio pour la seule construction du parking). Le principe de ce partenariat repose sur le financement de la construction du parking et de son exploitation par l'investisseur privé sur une durée de 70 ans. A l'échéance, le parking est cédé gratuitement à la Ville qui, durant 70 ans, cède gratuitement le droit de superficie et verse en sus à l'investisseur une subvention fixe (construction) et variable (CA), plafonnée à raison de CHF 150'000.00 par an.

En finalité, le droit de superficie demeure l'essence d'une pesée d'intérêts sur le long terme qui prédispose à ce que ses conditions, quelles qu'elles soient, ne représentent pas un risque trop important à long terme pour les deux parties. Toute condition peut paraître au regard de l'un plus ou moins généreuse, ou au contraire plus ou moins sévère; il convient néanmoins d'apprécier toute la portée d'un tel contrat, sur le bénéfice qu'en retire chaque partie. Dans la situation qui nous occupe, le superficiaire pourra assumer ses investissements par la nouvelle durée des droits de superficie consentie et la Ville de Fribourg, qui est à l'origine de cette demande d'affectation depuis de nombreuses années - confirmée par ses projets de réaménagement urbain - n'investit pas elle-même et s'assure d'une rente garantie pour les 60 prochaines années. Un engagement à long terme requiert certes une grande capacité d'abstraction, tout en relevant que des changements notables sociétales, commerciales ou autres n'empêcheront jamais les parties de se concerter en temps voulu et fixer des modalités différentes que celles admises aujourd'hui.

Dans une étude de cas réalisée par l'IDHEAP¹ (Université de Lausanne), il est résumé la politique menée par la Ville de Bienne, l'une des communes les plus actives en matière de droits de superficie : « *garder le contrôle d'une ressource qu'elle considère comme précieuse sous deux aspects : les rentrées financières qu'elle génère sur le long terme et un droit de regard sur l'aménagement communal par le biais du rôle de propriétaire* ». L'IDHEAP conclut que « *les Communes ayant développé une véritable politique foncière sur la longue durée jouissent d'un pouvoir non négligeable en matière d'aménagements urbains résultant de l'accroissement de leur capacité à combiner le pouvoir conféré par le monopole de définition du zonage sur leur propre territoire communal, avec le pouvoir étendu dont elles jouissent en tant que propriétaires fonciers* ».

Enfin et en conclusion au chapitre technique et financier présenté dans le présent Message, le Conseil communal peut aujourd'hui affirmer qu'il a entrepris toutes les démarches nécessaires et possibles en vue de la réalisation du parking de liaison entre les années 2026 et 2028 et ainsi assuré la requalification des espaces publics en surface.

2.2.2. Nouvelle durée du droit de superficie pour le restaurant Gemelli

Partant que la nouvelle durée des trois actes soit admise à l'échéance du 31 décembre 2084, le Conseil communal a jugé essentiel de renégocier l'échéance du restaurant Gemelli, comme condition « sine qua non ». En effet et comme évoqué au point 2.1. du présent Message, la Ville de Fribourg est aujourd'hui engagée par l'octroi d'un droit de superficie pour cet objet, courant jusqu'en 2052.

En validant les trois actes, les parties se sont entendues à maintenir l'échéance initiale de 2052 tout en prévoyant l'**option supplémentaire** pour la Ville de Fribourg de réduire l'assiette du droit de superficie correspondant à l'emprise du restaurant Gemelli, pour le **31 décembre 2036**. Moyennant le respect d'un délai de 18 mois, la Ville de Fribourg sera donc en droit d'exiger la réduction de l'assiette du droit de superficie correspondant à l'emprise du restaurant Gemelli pour l'échéance précitée, moyennant indemnité selon détails fournis au chapitre 3.2 du présent Message; à défaut ce droit sera reconduit d'office jusqu'en 2052.

Cette réduction d'échéance permet à la Ville de Fribourg de considérer ce retour comme une opportunité dans le cadre du projet de réaménagement des Grand-Places (secteur 2).

2.2.3. Droit applicable pour le retour

La portée et les limites des clauses applicables pour les droits de retour des DDP sont précisées par la doctrine et la jurisprudence quant aux droits réels. Il s'agit ici uniquement de réactualiser des clauses juridiques devenues obsolètes.

Les trois projets d'actes renvoient au système légal des art. 779c et 779d CC prévoyant le versement d'une indemnité équitable en cas de retour ordinaire. Pour le retour anticipé, les projets d'actes renvoient au système légal des art. 779f à 779h CC.

Ces dispositions remplacent et annulent celles qui font l'objet des annotations opérées le 24 juillet 1989 et le 20 décembre 2002 qui seront radiées du Registre foncier.

¹ https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/cour_comptes/1_Rapports_d_audit/19_Rapport.pdf

3. Implications financières

3.1. Redevances des droits de superficie

Comme relevé en préambule du chapitre 2.2. du présent Message, les trois actes ne modifient donc pas les redevances encaissées par la Ville de Fribourg sur l'ensemble des droits de superficie octroyés, mais prolonge leur perception. Le Conseil communal en rappelle ci-après les conditions :

DDP 7719 : galeries commerciales et cinémas en sous-sol

Cette rente fixe est indexée annuellement sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

Redevance 2020 CHF 437'863.00

DDP 7370 : parking souterrain et restaurant Gemelli

Deux rentes sont concernées par ce DDP :

La rente liée au parking souterrain représente 10% du chiffre d'affaires net du parking.

A noter qu'en raison du semi-confinement en 2020, la redevance 2019 est prise comme référence, celle de 2020 ayant été exceptionnellement impactée.

Redevance 2019 CHF 224'958.00

La rente fixe liée au restaurant Gemelli est indexée annuellement sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

Redevance 2020 CHF 45'644.00

DDP 7720 : parking de liaison

Cette rente sera encaissée dès la mise en service du parking de liaison, calculée sur le chiffre d'affaires net, à raison de dix pourcent de ce chiffre d'affaires net. Celle-ci sera réduite d'une franchise annuelle de CHF 70'000.00 pendant une durée de 10 ans courant dès la mise en service du parking de liaison. Dans le cas où cette réduction impliquerait un montant négatif, le propriétaire ne sera en aucun cas tenu de verser au superficiaire une somme égale à ce montant.

A noter que les opérations fixées dans les actes des parking (actuel et futur de liaison) comprennent des compensations financières durant 10 ans, qui ne préitériteront pas les finances communales. Selon ce modèle, des recettes supplémentaires pour la Ville interviendront dès la 11^{ème} année; celles-ci peuvent être aujourd'hui estimées de l'ordre de CHF 250'000.00 par an.

Le Conseil communal confirme les montants des rentes inscrites dans les trois actes. La rente du DDP 7719 de CHF 437'863.00 indiqué dans l'acte n° 1 correspond à la facturation de l'année 2020 basée sur l'adaptation de l'indice suisse des prix à la consommation de l'année précédente (30 septembre 2019). Le montant de l'aide en lien avec la situation sanitaire (Covid-19), dont il est fait état au point 3 du chapitre VI de ce même acte et qui ne fait pas partie du calcul, est relevé uniquement à titre indicatif par le notaire.

Synthèse des redevances financières avec projections									
		moyenne avant 2007	moyenne 2007 à 2018	2019-2020	Evolution			de 2039 à 2084 total A avec Gemelli	de 2039 à 2084 total B sans Gemelli
					entre 2028 et 2038 (réalisation parking)	dès 2037	de 2039 à 2084		
DDP 7719	commerces/cinémas	123'000 CHF	440'000 CHF	437'000 CHF				437'000 CHF	437'000 CHF
DDP 7370	Gemelli	43'000 CHF	45'000 CHF	45'000 CHF		0 CHF		45'000 CHF	
DDP 7370 et 7720	parking	82'000 CHF	180'000 CHF	225'000 CHF	245'000 CHF		475'000 CHF	475'000 CHF	475'000 CHF
		248'000 CHF	665'000 CHF	707'000 CHF				957'000 CHF	912'000 CHF

3.2. Indemnités de retour

Les trois actes renvoient au système légal. (art. 779c et 779d et 779f à h CC).

On peut relever que, s'agissant du restaurant Gemelli, le calcul de l'indemnité versée au superficiaire à l'extinction du droit en cas de dénonciation par le superficiaire est reconduit. Il porte, selon dernier examen effectué en 2021, pour la réactualisation des actes, à une valeur admise au 31 décembre 2020 de CHF 6'047'794.00, diminué pour chaque année entière écoulee depuis la date de la signature des trois actes, de trois pour cent de la valeur résiduelle. A noter que conformément aux dispositions déjà applicables, les éventuelles impenses qui seraient faites par le groupe Nordmann - s'agissant alors uniquement des investissements portant à une plus-value du bien et validés par le Service des finances de la Ville de Fribourg - pourront s'ajouter au montant de retour admis, moyennant également trois pour cent d'amortissement de la valeur résiduelle. Le superficiaire s'est par ailleurs engagé à obtenir l'autorisation préalable de la Ville de Fribourg au cas où des impenses dépassant la moitié de la valeur résiduelle précitée, seraient envisagées. Sans son accord spécifique, le superficiaire sera en mesure de ne pas en tenir compte et cette spécificité est inscrite dans les trois actes. En considérant aujourd'hui l'amortissement fixé sans ajout d'impenses ultérieures, la valeur de l'indemnité à verser au superficiaire à la première échéance de 2036 s'élèvera à CHF 3'714'880.00, et à l'échéance de 2052 à CHF 2'281'878.00. Ces montants pourront être intégrés, en temps voulu, dans la planification financière de la Ville de Fribourg, auxquels viendront s'ajouter les éventuels coûts de démolition du Gemelli à charge de la Commune, en cas de dénonciation de ce droit.

3.3. Frais des trois actes

Tous les frais des trois actes, des droits de mutation éventuels de même que les frais d'inscription au Registre Foncier sont supportés par le Groupe Nordmann.

4. Contexte urbanistique

L'ensemble du secteur autour de la gare fait l'objet de multiples réflexions et projets à des degrés d'avancement différents. Le secteur des Grand-Places en fait partie.

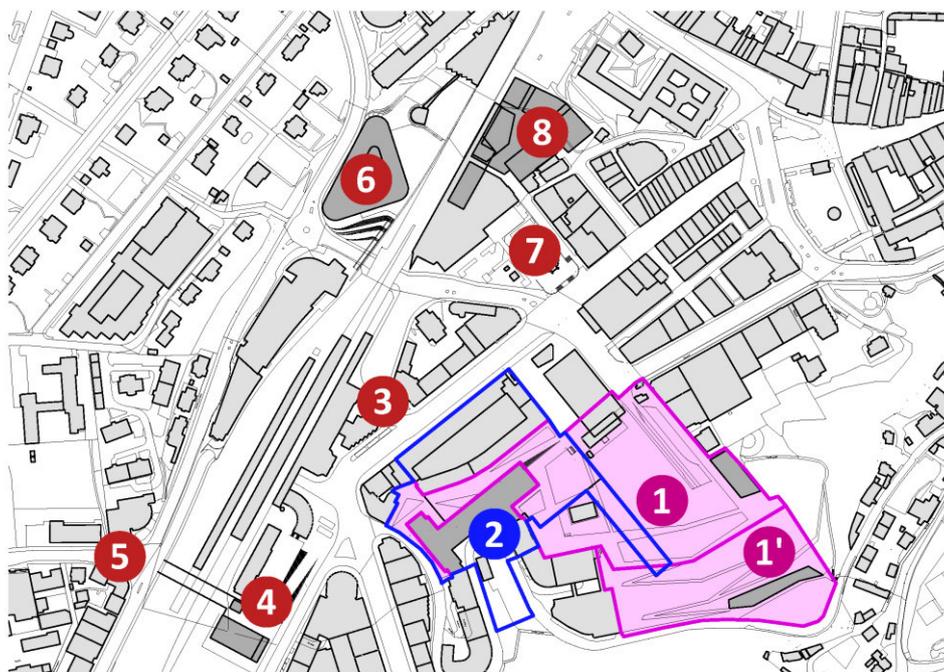


Figure 1 : Projets du centre-ville : (1) Grand Places, (2) PAD Gare Sud avec parking de liaison et bâtiments, (3) Place de la Gare, (4) Passage inférieur et vélostation du côté de l'Ancienne Gare, (5) Carrefour Richemond, (6) Parking des Bourgeois, (7) Le Temple, (8) Extension de l'université

Le projet d'aménagement des Grand-Places (périmètres n° 1 et 1') requalifie l'ensemble du site, lui donnant une réelle valeur, notamment paysagère et de délassement, tout en intégrant des projets de constructions majeurs par le biais du plan d'aménagement de détail (PAD) Gare Sud (périmètre n° 2), en particulier la construction d'un parking de liaison entre les deux parkings existants, ainsi que la construction de deux bâtiments.

Avec la fermeture de l'avenue de la Gare, ce parking servira comme poche entrante au centre-ville par le boulevard de Pérolles.

Le projet de requalification des Grand-Places se déroulera en deux étapes :

- **l'étape 1**, au nord, considère la partie haute des Grand-Places, en particulier l'espace de la pelouse et l'esplanade Jo-Siffert, et fait l'objet d'une mesure du Projet d'agglomération de 3^{ème} génération (PA3), 3NP.01.04;
- **l'étape 2**, au sud, porte sur la descente des Grand-Places à la Basse-Ville par la création d'une liaison de mobilité douce.



Figure 2 : Périmètre des étapes du projet des Grand-Places.

L'étape 1 est elle-même découpée en deux secteurs, qui correspondent à deux phases du projet de requalification des Grand-Places :

- **le secteur 1**, à l'ouest, qui comprend le réaménagement des surfaces de l'esplanade Jo-Siffert, le parking en surface entre le NH Hôtel et Fribourg Centre ainsi que les alentours immédiats de la Maison de Tir;
- **le secteur 2**, à l'est, qui retravaille l'espace pelouse et l'allée des Grand-Places avec, à terme, la possibilité de réaliser un projet sur la parcelle de la ville.

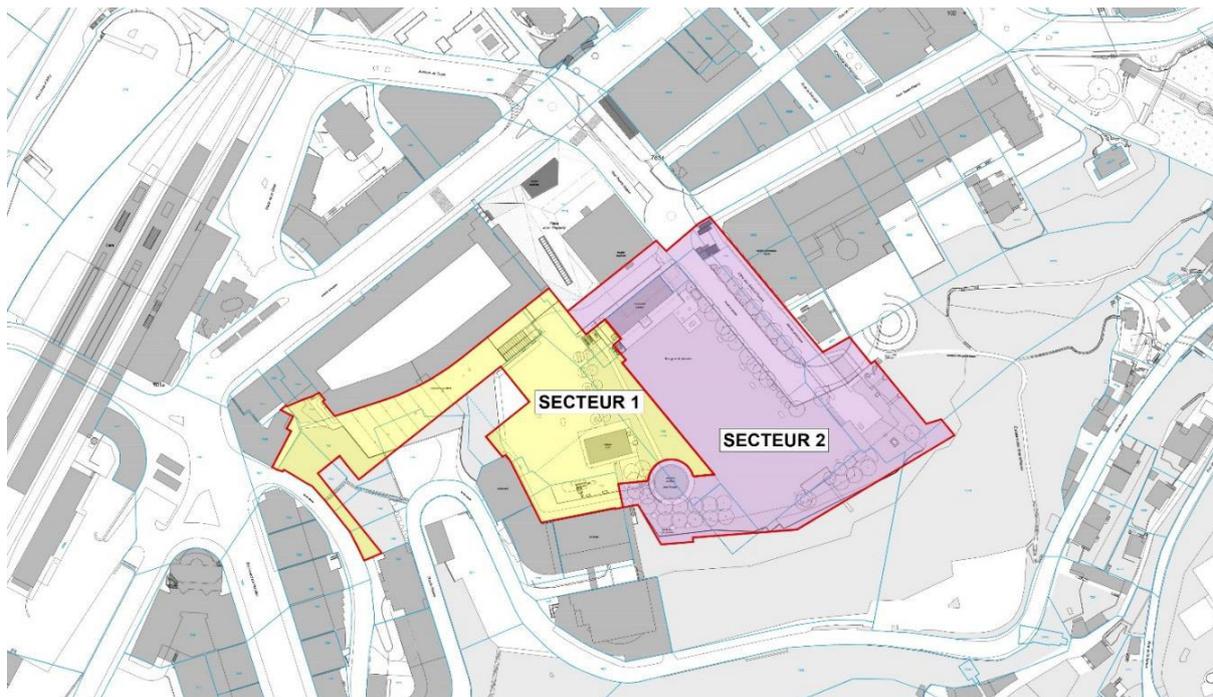


Figure 3 : Secteurs de l'étape 1 du projet des Grand-Places.

4.1. La requalification du secteur 1 des Grand-Places

4.1.1. Descriptif du projet

Le projet de requalification des Grand-Places a été réalisé par le bureau Studio Montagnini Fusaro. Il repose sur le plan directeur des Grand-Places, datant de 2003, dont l'objectif est de coordonner les planifications et les procédures nécessaires à la réalisation de plusieurs projets importants dans ce secteur (fig. 3, en jaune). Il repose également sur le PAD de l'avenue de la Gare Sud qui, au fil du développement des différents projets, a connu différentes modifications.



Figure 4 : Plan de situation du projet de requalification du secteur 1 des Grand-Places.

Alors que le multiplexe de cinéma ainsi que la galerie marchande sont construits (A), la construction d'un parking de liaison avec une réalisation d'un nouvel accès depuis le haut de la Route-Neuve ainsi que la construction d'un nouveau complexe de bâtiments locatifs et commerciaux (bâtiments B1 et B2) attendent leurs réalisations.

La construction du parking souterrain de liaison rend possible, en surface, l'élimination de la trémie du parking de Fribourg Centre (A). Il comprendra 296 places au total, permettant de couvrir la rampe du parking de Fribourg-Centre, pour offrir de la qualité à l'aménagement en surface. La mise en service du parking entraînera la suppression de 114 places de stationnement à usage public sur le domaine public communal. Par ailleurs, ce projet intègre une dalle du parking de liaison redimensionnée qui se trouve sous les Grand-Places (secteur 1), afin de permettre un aménagement paysager de qualité ainsi que le rassemblement de personnes.

La réalisation du bâtiment Fribourg-Centre B1 comble à l'ouest le vide urbain du talus. Il valorise grâce aux façades vitrées le fond de la perspective depuis la salle de spectacle et articule les espaces minéraux en délimitant, d'un côté, l'esplanade Jo Siffert et, de l'autre côté, une petite place. Il permet également l'intégration d'une sortie piétonne du parking de liaison, permettant de libérer l'espace public. Puisque des édicules pour les sorties de secours du parking de liaison étaient disséminés autour de la construction et ne s'intégraient pas dans le futur aménagement des Grand-Places, des négociations entre le bureau mandataire, PARVICO SA et la Ville de Fribourg ont abouti au choix de construire un bâtiment supplémentaire (B2) adossé au bâtiment B1 en bordure de l'esplanade Jo-Siffert.



Figures 5 et 6 : Photomontages de l'étape 1 du projet des Grand-Places mis à l'enquête publique, 2018.

Le Message n° 48 du 7 septembre 2009 ainsi que le Message n° 18 du 23 mai 2017 ont mis les bases de planification et de coordination entre les différents acteurs de cette requalification ainsi que les répartitions financières des projets (voir 4.1.2).

Le restaurant Gemelli fait partie du secteur 2 du projet de la requalification des Grand-Places. Le plan financier prévoit cette requalification après 2030, ce qui est en concordance avec l'option supplémentaire donnée à la Ville de Fribourg, de reprendre possession du restaurant en 2036.

4.1.2. La coordination des projets

Tout au long de la planification, la Ville de Fribourg a tenu les parties prenantes informées de l'avancement des projets, tout en recueillant leurs exigences. Avant la mise à l'enquête publique du dossier, les plans définitifs leur ont été présentés, en obtenant leur approbation.

Les parties prenantes sont partiellement les mêmes que ceux avec qui la Ville a conclu des contrats de droit de superficie, à savoir :

- PARVICO SA
- NORDMANN & CIE SA
- BVK PERSONALVORSORGE DES KANTONS ZURICH

et qui se sont unis en un Consortium de construction du parking de liaison.

Divers accords ont été trouvés, réglant notamment les échanges parcellaires et qui font aujourd'hui partiellement l'objet d'une prolongation de DDP, telle que présentée dans le présent Message.

Ainsi, des échanges parcellaires nécessaires à la construction du bâtiment B1 (voir point 4.1.1.) et aux aménagements extérieurs du PAD Gare Sud entre PARVICO SA et la Ville de Fribourg ont été formalisés dans le Message n° 48 du 7 septembre 2009 et ont pour résultat un montant financier favorable à la Ville d'environ CHF 1'200'000.00.

En plus, un projet de convention règle tout particulièrement la participation financière du Consortium aux aménagements extérieurs suite à leurs constructions pour un montant de CHF 650'000.00 ainsi que l'acquittement d'une taxe d'empiètement.

Ensemble et parallèlement, les parties prenantes ont finalement mis à l'enquête publique le 5 septembre 2018 cinq dossiers :

- la demande de permis de construire pour le bâtiment B1 (Jo-Siffert 2 et 4) de Parvico;
- la demande de permis de construire pour le bâtiment B2 (Jo-Siffert 1, 3 et 5) de Parvico;
- la demande de permis de construire pour le parking de liaison sous les bâtiments B1, B2 et l'esplanade des Grand-Places du Consortium de construction du parking de liaison;
- les modifications du PAD av. de la Gare Sud par la Ville de Fribourg (mise à l'enquête complémentaire pour satisfaire aux conditions d'approbation de la DAEC du 30 juin 2017);
- la demande de permis de construire pour la requalification du secteur 1 des Grand-Places par la Ville de Fribourg.

Le dossier de demande de permis de construire pour la requalification du secteur 1 des Grand-Places n'a pas fait l'objet d'opposition. Par contre, les quatre premiers dossiers ont fait l'objet d'oppositions.

Fin 2018, le Conseil communal a mis à l'enquête publique le Plan d'aménagement local (PAL). Des oppositions ont été déposées concernant ce secteur. Elles sont traitées dans le cadre de la procédure PAL.

5. Engagements financiers des projets urbanistiques

5.1. Coûts du projet

Deux crédits d'étude ont été votés par le Conseil général :

Rubriques		Budget
620.501.18	Grand-Places : études voté 16.12.2014	200'000.00
620.501.77	Grand-Places : études - espaces publics sur le parking de liaison et à l'arrière de Fribourg Centre voté le 20.12.2017	150'000.00
	Total TTC	350'000.00

Pour la réalisation du projet, un crédit d'ouvrage a été inscrit dans le budget 2019 pour un montant de CHF 3'100'000.00. S'ajoutent à ces montants les crédits d'études pour CHF 350'000.00.

Au vu des oppositions à traiter dans le cadre des différentes procédures (PAL, PAD, permis de construire) et au vu des modifications des droits de superficie, qui font objet du présent Message, le crédit d'ouvrage n'a pas encore été sollicité au Conseil général.

5.2. Apports financiers

5.2.1. PA3 - Mesure 3NP.01.04 Grand-Places/Gare Sud

La mesure 3NP.01.04 de l'Agglomération a pour objectif l'aménagement et dans certains cas, la création ou l'extension de treize parcs urbains accueillants, accessibles et riches en biodiversité. La sous-mesure traitant spécifiquement des Grand-Places est dévisée à CHF 16'000'000.00 pour l'ensemble des secteurs 1 et 2. Le secteur 1 est estimé à CHF 3'100'000.00 (valeur avril 2016). Après déduction de la participation du CONSORTIUM (650'000.00), la part communale avant subvention de l'Agglomération se monte à environ 2'600'000.00. La subvention de l'Agglomération sera au maximum 50% du montant à la charge de la commune, à savoir, compte tenu des coûts du projet du secteur 1, CHF 1'200'000.00. En date du 10 octobre 2018, le Comité de l'Agglomération a pris l'engagement à proposer au Conseil d'agglomération ce subventionnement.

5.2.2. Apports financiers des propriétaires privés

La participation du Consortium pour un montant de CHF 650'000.00 au maximum a été négociée et peut être considérée comme stabilisée.

PARVICO SA participera au financement suite aux échanges parcellaires avec un montant de CHF 1'200'000.00.

D'autres montants seront négociés dans le cadre des différentes conventions et pourront encore diminuer les coûts pour la Ville.

5.3. Récapitulatif du financement

Coûts d'investissement (étude et réalisation)	3'450'000.00
Consortium	- 650'000.00
Participation Agglo 50%	- 1'200'000.00
Revenu échange parcellaire PARVICO (2009)	- 1'200'000.00
Solde à la charge de la VdF	400'000.00

6. Synthèse



Le droit de superficie demeure un instrument-clé de la politique foncière et immobilière déployée par les collectivités publiques. Il leur permet d'exercer un choix de politique urbanistique, économique et sociale, et de maîtriser la mise en valeur du terrain dont elles restent propriétaires, tout en le rentabilisant.

En validant les négociations abouties avec le Groupe Nordmann, le Conseil général permettra :

- la signature des trois actes simplifiant considérablement la compréhension des droits accordés au superficiaire sur les trois parcelles propriétés de la Ville de Fribourg;
- de fait, la prolongation des droits accordés au superficiaire jusqu'au 31 décembre 2084; la Ville de Fribourg s'assure de l'encaissement de recettes élevées à long terme sans préteriter un projet urbanistique, bien au contraire puisqu'elle a l'opportunité de réduire l'échéance du restaurant Gemelli;
- de fait, outre le maintien de l'échéance du restaurant Gemelli en 2052, l'option supplémentaire donnée à la Ville de Fribourg, contre rémunération (selon calcul inchangé de la valeur de reprise), de reprendre possession du restaurant Gemelli, en 2036;
- le remplacement des droits de retour inscrits dans les actes actuels par l'application des art. 779c et 779d CC pour le retour ordinaire, et des art. 779f et 779h pour le retour anticipé. Ce renvoi aux dispositions actuelles du CC se conforme à une indemnité équitable telle qu'elle est prévue par le droit actuel;
- la réalisation du projet urbanistique déjà très avancée.

7. Conclusion

Le Conseil communal propose au Conseil général de modifier les droits de superficie distincts et permanents (DDP) octroyés aux sociétés Nordmann Immobilier SA et Nordmann & Cie SA aux conditions fixées dans les actes ci-joints et commentées dans le présent message.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos salutations les meilleures.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :



Thierry Steiert



Le Secrétaire de Ville :



David Stulz

Annexes : - trois actes

- plan de situation des DDP du 27.11.2019 du bureau de géomètre Luc Déglise

8. Zusammenfassung

8.1. Präambel

8.1.1. Hintergrund des Vorschlags

Zwischen 1968 und 2013 wurden 10 notarielle Rechtsgeschäfte – Verträge auf Errichtung eines Baurechts, Rechtsgeschäfte über die Errichtung von Baurechten und Dienstbarkeiten, Zusätze zu Verträgen und Urkunden – abgeschlossen, die derzeit die Stadt Freiburg an die Gesellschaften Nordmann Immobilier SA und Nordmann & Cie SA (im Folgenden: die Nordmann-Gruppe) binden.

Diese Rechtsgeschäfte, die im Zuge von Bauten, Ausbauten und Umgestaltungen unterzeichnet wurden, betreffen drei Grundstücke im Besitz der Gemeinde Freiburg, für die der Nordmann-Gruppe 11 selbständige und dauernde Baurechte (SDR) sowie eine Vielzahl von Weg- und anderen Rechten eingeräumt wurden.

Der Inhalt all dieser Rechtsgeschäfte und die im Laufe der Zeit vorgenommenen Änderungen zeigen heute eine verwirrende und äusserst komplexe Situation, insbesondere was das Verständnis der Auswirkungen betrifft, sowohl für die Stadt Freiburg in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin als auch für die bauberechtigte Nordmann-Gruppe.

Es besteht der klare gemeinsame Willen der Parteien, Rechtsgeschäfte zu verfassen, in denen die Bestimmungen aller Urkunden, Verträge und Zusatzverträge zusammengefasst werden können, wobei die Gelegenheit genutzt wird, bestimmte Modalitäten neu zu verhandeln.

8.1.2. Chronik der Urkunden

Auf der Grundlage aller seit 1968 abgeschlossenen Rechtsgeschäfte handelt die Stadt Freiburg als Eigentümerin, da sie der Nordmann-Gruppe (Bauberechtigte) das Recht einräumt, auf den belasteten Grundstücken Bauten zu errichten, beizubehalten und zu unterhalten.

Die Parteien sind heute durch die folgenden notariellen Rechtsgeschäfte miteinander verbunden:

SDR-Baurechtsvertrag	vom 30. Juli 1968	SDR 7370
Zusatzvertrag	vom 24. April 1984	SDR 7370
SDR-Baurechtsvertrag	vom 26. April 1989	SDR 7392, 7393, 7394, 7395, 7396 und 7371
Zusatzvertrag Nr. 2	vom 11. Oktober 2002	SDR 7396
SDR-Baurechtsvertrag	vom 22. März 2002	SDR 7719, 7720, und 7721 + Versprechen zu SDR 7370
Zusatzvertrag Nr. 1	vom 18. Juli 2002	SDR 7719
Zusatzvertrag Nr. 3	vom 29. November 2002	SDR 7719
Zusatzvertrag Nr. 4	vom 23. Januar 2009 (vom Generalrat überwiesen)	SDR 7370
Zusatzvertrag Nr. 5	vom 22. Dezember 2009	SDR 7370 und 7720
Vertrag über die Errichtung von Dienstbarkeiten	vom 17. Oktober 2013	SDR 7352, 7720 und 7370

Im Zuge der von der Nordmann-Gruppe errichteten Bauten und der Entwicklung des DBP «Bahnhof Süd» unterzeichneten die Parteien daher neue Verträge, Zusatzverträge und Dienstbarkeitsverträge, die alle Begründungs- und Änderungsklauseln beinhalteten, die sowohl die Grundlagen der SDR, ihr Volumen und ihre Grundfläche, die Zweckbestimmung der Bauten, die Nutzung der unbebauten Flächen, die Dauer der Rechte, die Übertragbarkeit, die Kündigungsformen, die Wegrechte, die Zinsen, die Änderungsversprechen, die Anpassungen der Bedingungen, die Rechte und Pflichten der Parteien, die Heimfallrechte und -entschädigungen, die Gestaltung der Flächen nach der Bebauung, die Steuern, die Kosten usw. betreffen.

Diese auch heute noch anwendbaren Rechtsgeschäfte sind in den Artikeln 779 bis 779I des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR210) geregelt. Ihre Form und ihr Inhalt erfordern ausgezeichnete technische und juristische Kenntnisse, über die der Gemeinderat durch seine Spezialisten (Rechtsdienst, Sektor Kataster und Sektor Immobilien) verfügt.

Da das Hauptziel dieser Botschaft die Verlängerung der Dauer und die Vereinfachung der Rechtsgeschäfte ist, beschränkt sich der Gemeinderat darauf, den allgemeinen Inhalt zusammenzufassen (siehe Punkt 2.1. dieser Botschaft).

8.2. Ausgangslage

8.2.1. Inhalt der zur Genehmigung vorliegenden Rechtsgeschäfte

Ausgehend von dem Wunsch der Parteien, den Inhalt aller Rechtsgeschäfte, Verträge und Zusatzverträge zu klären, beauftragte die Nordmann-Gruppe mit Zustimmung des Gemeinderats den Notar Michel Mooser mit der Abfassung von **drei Rechtsgeschäften**, welche die Hauptklauseln der bestehenden Rechtsgeschäfte enthalten und folgendermassen aufgebaut sind:

Zweck

Rechtsgeschäft Nr. 1: Dieses Rechtsgeschäft bezieht sich auf das Baurecht, das unter der Nummer 7719 in Freiburg eingetragen ist und gewährt wurde, um die Errichtung eines **Geschäftsbereichs und den Bau von Kinosälen im Untergeschoss** zu ermöglichen; diese Bauten sind heute errichtet und werden während der Dauer des Baurechts nicht mehr wesentlich verändert.

Rechtsgeschäft Nr. 2: Dieses Rechtsgeschäft bezieht sich auf das Baurecht, das unter der Nummer 7370 in Freiburg eingetragen ist und das gewährt wurde, um den Bau einer Tiefgarage und von Räumlichkeiten im Erdgeschoss zu ermöglichen; diese Bauten sind heute durch die Realisierung der **Tiefgarage in der ersten Phase und das aktuelle Restaurant Gemelli** errichtet.

Rechtsgeschäft Nr. 3: Dieses Rechtsgeschäft bezieht sich auf das unter der Nummer 7720 in Freiburg eingetragene Baurecht, das gewährt wurde, um den Bau eines **Verbindungsparkhauses** zu ermöglichen, bestehend aus dem bestehenden Parkhaus mit 440 Plätzen (Rechtsgeschäft Nr. 2), dem bestehenden Parkhaus mit 120 Plätzen unter dem Gebäude Fribourg-Centre und dem auf der Grundfläche 7720 zu errichtenden Parkhaus mit 196 Plätzen. Dieses Bauwerk ist heute noch nicht errichtet.

Dauer

Alle derzeitigen Rechte **erlöschen am 30. Juni 2052**. 2009 verwies der Generalrat den Zusatzvertrag Nr. 4 an den Gemeinderat, der ein Recht der Stadt Freiburg geltend machte, das Restaurant Gemelli nach Ablauf der Frist im Februar 2022 abreißen zu dürfen. Diese Option war Teil des Bestrebens, die unbebaute Fläche nach dem Bau des Kinos neu zu gestalten. Dieser Zusatzvertrag konnte dem Generalrat ein zweites Mal zur Genehmigung vorgelegt werden, da der Gemeinderat damals abgelehnt hatte.

Heimfall

Für den ordentlichen Heimfall (nach Ablauf der Dauer) verweist der Vertrag vom 22. März 2002 in Bezug auf die Höhe der Entschädigung auf das, was im Vertrag vom 30. Juli 1968 vereinbart ist. Darin wird unterschieden zwischen einer «Kündigung durch die Gemeinde» und einer Kündigung durch den Bauberechtigten. Im Falle des Erlöschens des Baurechts (ordentlicher Heimfall) ist schwer zu erkennen, worauf diese Unterscheidung beruht: Es liegt keine Kündigung durch eine der Parteien vor, sondern das Recht wurde nicht verlängert.

Für den vorzeitigen Heimfall sieht der Vertrag vom 22. März 2002 die Zahlung einer angemessenen Entschädigung vor, die von den Parteien, beziehungsweise von einem Sachverständigen festgelegt wird. Art. 779g ZGB, der zwingendes Recht darstellt, sieht die Zahlung einer angemessenen Entschädigung vor, bei deren Bemessung schuldhaftes Verhalten des Bauberechtigten berücksichtigt werden kann.

Vorzeitiger Heimfall bedeutet, dass das Recht im Falle einer groben Verletzung seines Recht durch den Bauberechtigten auf den Eigentümer übertragen wird («Übertragung auf seinen Namen»); das Recht ist nicht erloschen, wie in Klausel 13c des Vertrags vom 30. Juli 1968 vorgesehen. Dieser Vertrag legt einige Fälle fest, die einen vorzeitigen Heimfall rechtfertigen (z. B. Änderung der Nutzung des Gebäudes, Zahlungsverzug); die Rechtmässigkeit dieser Klauseln ist im Hinblick auf die zwingende Bestimmung von Art. 779h ZGB zweifelhaft. Eine mögliche Verzögerung bei der Zahlung der Zinsen kann gemäss Art. 779i ZGB, der die Sicherung dieser Zahlung in Form eines Grundpfandrechts vorsieht, nicht durch den vorzeitigen Heimfall sanktioniert werden. Es ist auch fraglich, ob die Festsetzung der Entschädigung (mit einer Kürzung um 20 %) mit Art. 779g vereinbar ist.

8.2.2. Durch die drei Rechtsgeschäfte ausgelöste Änderungen

Der Gemeinderat ist auf den Antrag auf Vereinfachung der Rechtsgeschäfte eingetreten und erinnerte daran, dass dies auch einem Anliegen der Stadt Freiburg entspreche und folglich dem gemeinsamen Willen, ein Dokument zu verfassen, in dem alle Bestimmungen aller abgeschlossenen Rechtsgeschäfte, Verträge und Zusatzverträge zusammengefasst sind.

Bei der Vereinfachung der notariellen Dokumente durch die drei Rechtsgeschäfte werden alle begründeten Rechte gemäss ihren bestehenden Bestimmungen aufrecht erhalten, egal ob es sich um die betroffenen Objekte, Eintragungen von Durchgängen, überragende Bauten oder Leitungen, eingetragene Dienstbarkeiten und bestehende Pfandrechte sowie Klauseln über die Übertragbarkeit und die Baurechtszinsen handelt.

Nur drei Änderungen, die den Forderungen und erfolgreichen Verhandlungen mit der Nordmann-Gruppe entsprechen, werden darin vorgenommen:

Neue Dauer der Baurechte

Die Dauer aller derzeitigen Rechte, die bis zum 30. Juni 2052 festgelegt war, **wird bis zum 31. Dezember 2084 verlängert**. Dieser Dauer erweist sich heute für die Nordmann-Gruppe im Zusammenhang mit dem Bau des Verbindungsparkhauses als unerlässlich. Die Rendite der Investition, die der Bauberechtigte für die Errichtung eines solchen Bauwerks tätigen wird, kann nicht über eine auf 30 Jahre begrenzte Dauer des Rechts erreicht werden; da das aktuelle Parkhaus Grand-Places mit dem künftigen Verbindungsparkhaus verbunden ist, müssen die Laufzeiten vereinheitlicht werden.

Auch wenn der Gemeinderat heute besonders darauf achtet, die mit langen Verpflichtungen für sein Grundvermögen verbundenen Zwänge zu reduzieren, müssen in der vorliegenden Situation die Interessen beider Parteien berücksichtigt werden: die des Bauberechtigten, der seine Investitionen schützen und so langfristig die finanzielle Tragfähigkeit seiner Aktivitäten gewährleisten können muss,

und die der Stadt Freiburg, die ebenfalls unterstützend handelt, indem sie ein Aushängeschild des lokalen Handels bewahrt, das als Vektor für die Attraktivität des Stadtzentrums gilt.

Auf finanzieller Ebene bringen die ausgehandelten Ertragswerte aller SDR der Stadt Freiburg jährlich CHF > 800'000.00 ein und ermöglichen ihr, diese Einnahmen längerfristig zu sichern. Natürlich ist es heute nicht möglich, Aussagen darüber zu treffen, welche Zinsen ab 2052 neu ausgehandelt worden wären und ob höhere Einnahmen als heute zu erwarten wären. Die Abgaben gelten heute als rentabel, und die Entwicklung der Handelsaktivitäten bleibt langfristig eine grosse Unbekannte.

Schliesslich ist zu beachten, dass die aktuellen Rechtsgeschäfte und Baurechtsverträge bereits jetzt zwei Verlängerungen bis maximal 2085 vorsehen.

Neue Dauer des Baurechts für das Restaurant Gemelli

Ausgehend davon, dass die neue Gültigkeitsdauer der drei Rechtsgeschäfte bis 31. Dezember 2084 zugelassen wird, hielt es der Gemeinderat für wesentlich, die Dauer des Baurechts für das Restaurant Gemelli als Vorbedingung neu zu verhandeln. Wie in Punkt 2.1. der vorliegenden Botschaft erwähnt, ist die Stadt Freiburg heute durch die Gewährung eines Baurechts für dieses Objekt verpflichtet, das bis 2052 läuft.

Durch die Validierung der drei Rechtsgeschäfte haben sich die Parteien darauf geeinigt, die ursprüngliche Frist von 2052 beizubehalten und gleichzeitig die **zusätzliche Option** für die Stadt Freiburg vorzusehen, die Dauer des Baurechts für die Fläche des Restaurants Gemelli bis zum **31. Dezember 2036** zu reduzieren. Unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten hat die Stadt Freiburg das Recht, die Reduktion der Baurechtsfläche um die Fläche des Restaurants Gemelli bis zum oben genannten Termin zu verlangen, gegen eine Entschädigung gemäss Kapitel 3.2 der vorliegenden Botschaft.

Diese Verkürzung der Gültigkeitsdauer ermöglicht es der Stadt Freiburg, diesen Heimfall als eine Gelegenheit im Rahmen des Projekts zur Neugestaltung der Grand-Places (Sektor 2) zu nutzen.

Anwendbares Recht für den Heimfall

Der Geltungsbereich und die Grenzen der Klauseln, die für den Heimfall von SDR-Baurechten gelten, werden durch die Lehre und die Rechtsprechung zu dinglichen Rechten präzisiert. Hier geht es lediglich darum, überholte Rechtsklauseln zu aktualisieren.

Alle drei Rechtsgeschäftsentwürfe beziehen sich auf die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 779c und 779d ZGB, welche die Zahlung einer angemessenen Entschädigung bei einem ordentlichen Heimfall vorsehen. Für den vorzeitigen Heimfall verweisen die Rechtsgeschäfte auf die Bestimmungen von Art. 779f bis 779h ZGB.

Diese Bestimmungen ersetzen und annullieren diejenigen, die Gegenstand der am 24. Juli 1989 und am 20. Dezember 2002 vorgenommenen Anmerkungen sind, die im Grundbuch gelöscht werden.

8.3. Finanzielle Auswirkungen

8.3.1. Abgaben für Baurechte

Wie im Vorwort zu Kapitel 2.2. der vorliegenden Botschaft angemerkt, ändern die drei Rechtsgeschäfte also nicht die von der Stadt Freiburg auf alle gewährten Baurechte erhobenen Abgaben, sondern verlängern deren Erhebung. Der Gemeinderat erinnert im Folgenden an die Konditionen:

SDR 7719: Einkaufsgalerien und Kinos im Untergeschoss

Dieser feste Zins wird jährlich auf der Grundlage des Schweizer Indexes der Konsumentenpreise indiziert.

Gebühr 2020 CHF 437'863.00

SDR 7370: Tiefgarage und Restaurant Gemelli

Von diesem SDR sind zwei Zinsen betroffen:

Der Zins im Zusammenhang mit der Tiefgarage beträgt 10 % des Nettoumsatzes der Tiefgarage.

Anzumerken ist, dass aufgrund des teilweisen Lockdowns im Jahr 2020 die Gebühr für 2019 als Referenz herangezogen wird, da die Gebühr für 2020 aussergewöhnlich stark beeinflusst wurde.

Gebühr 2019 CHF 224'958.00

Der Zins in Verbindung mit dem Restaurant Gemelli wird jährlich auf der Grundlage des Schweizer Indexes der Konsumentenpreise indiziert.

Gebühr 2020 CHF 45'644.00

SDR 7720: Verbindungsparkhaus

Dieser Zins wird ab der Inbetriebnahme des Verbindungsparkhauses erhoben, berechnet auf Basis des Nettoumsatzes, in Höhe von zehn Prozent des Nettoumsatzes. Dieser wird um eine jährliche Franchise von CHF 70'000.00 während einer Dauer von 10 Jahren ab Inbetriebnahme des Verbindungsparkhauses reduziert. Sollte diese Reduzierung einen negativen Betrag bedeuten, ist der Eigentümer in keinem Fall verpflichtet, dem Bauberechtigten eine Summe in Höhe dieses Betrags zu zahlen.

Es ist zu beachten, dass die in den Rechtsgeschäften zu den Parkhäusern (aktuelles Parkhaus und zukünftiges Verbindungsparkhaus) festgelegten Operationen finanzielle Kompensationen über einen Zeitraum von 10 Jahren beinhalten, welche die Gemeindefinanzen nicht belasten werden. Nach diesem Modell würden ab dem 11. Jahr zusätzliche Einnahmen für die Stadt entstehen, die heute auf CHF 250'000 pro Jahr geschätzt werden können.

8.3.2. Heimfallentschädigung

Die drei Rechtsgeschäfte verweisen auf das Rechtssystem (Art. 779C und 779d sowie 779f bis 779h ZGB).

Es kann festgehalten werden, dass in Bezug auf das Restaurant Gemelli die Berechnung der Entschädigung, die dem Bauberechtigten bei Erlöschen des Rechts im Falle einer Kündigung durch den Eigentümer gezahlt wird, beibehalten wird. Sie beläuft sich gemäss der letzten Überprüfung im Jahr 2021 für die Aktualisierung der Rechtsgeschäfte auf einen zulässigen Wert am 31. Dezember 2020 von CHF 6'047'794.00, abzüglich drei Prozent des Restwertes für jedes volle Jahr, das seit dem Datum der Unterzeichnung der drei Rechtsgeschäfte verstrichen ist. Es ist anzumerken, dass gemäss den bereits geltenden Bestimmungen allfällige Ausgaben, die von der Nordmann-Gruppe getätigt werden – es handelt sich dabei ausschliesslich um Investitionen, die zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft führen und vom Finanzamt der Stadt Freiburg genehmigt wurden – zum zulässigen Heimfallentschädigungsbetrag addiert werden können, wobei ebenfalls drei Prozent des Restwerts abgeschrieben werden. Der Bauberechtigte hat sich ausserdem verpflichtet, die vorherige Genehmigung der Stadt Freiburg einzuholen, falls Ausgaben geplant sind, die die Hälfte des oben genannten Restwertes überschreiten. Ohne besondere Zustimmung ist der Eigentümer berechtigt, die Investitionen nicht zu berücksichtigen; diese Bestimmung ist in allen drei Rechtsgeschäften

festgehalten. Wenn man heute die festgelegte Amortisation ohne Hinzufügung späterer Auslagen berücksichtigt, beträgt die Entschädigung, die dem Bauberechtigten bei der ersten Fälligkeit im Jahr 2036 zu zahlen ist, CHF 3'714'880.00, bei der Fälligkeit im Jahr 2052 CHF 2'281'878.00. Diese Beträge können zu gegebener Zeit in die Finanzplanung der Stadt Freiburg aufgenommen werden. Hinzu kommen eventuelle Kosten für den Abriss des Restaurants Gemelli zu Lasten der Gemeinde, falls dieses Recht aufgelöst werden sollte

8.3.3. Kosten für die drei Rechtsgeschäfte

Alle Kosten für die drei Rechtsgeschäfte, eventuelle Handänderungsabgaben sowie die Kosten für die Eintragung im Grundbuch werden von der Nordmann-Gruppe getragen.

8.4. Schlussantrag

Durch die Bestätigung der erfolgreichen Verhandlungen mit der Nordmann-Gruppe bewilligt der Generalrat:

- die Unterzeichnung der drei Rechtsgeschäfte, die das Verständnis der Rechte, die dem Bauberechtigten auf den drei Grundstücken im Besitz der Stadt Freiburg gewährt werden, erheblich vereinfachen;
- de facto die Verlängerung der Rechte, die dem Bauberechtigten gewährt wurden, bis zum 31. Dezember 2084; die Stadt Freiburg sichert sich langfristig hohe Einnahmen, ohne ein städtebauliches Projekt zu beeinträchtigen, ganz im Gegenteil, da sie die Möglichkeit hat, die Laufzeit des Restaurants Gemelli zu verkürzen;
- de facto, neben der Beibehaltung der Dauer der Rechte für das Restaurant Gemelli bis 2052, die zusätzliche Option, die der Stadt Freiburg gegen Entschädigung (gemäss unveränderter Berechnung des Übernahmewerts) eingeräumt wird, das Restaurant Gemelli im Jahr 2036 wieder in Besitz zu nehmen;
- die Ersetzung der in den aktuellen Rechtsgeschäften verankerten Heimfallrechte durch die Anwendung von Art. 779c und 779d ZGB für den ordentlichen Heimfall und der Art. 779f und 779h für den vorzeitigen Heimfall. Dieser Verweis auf die aktuellen Bestimmungen des ZGB steht im Einklang mit einer angemessenen Entschädigung, wie sie im aktuellen Recht vorgesehen ist.
- die Realisierung des Umgestaltungsprojektes, welches schon weit fortgeschritten ist.

LE CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

vu

- la Loi sur les communes du 25 septembre 1980 (LCo; RSF 140.1) et son Règlement d'exécution du 28 décembre 1981 (RELCO; RSF 140.11);
- la Loi sur les finances communales du 22 mars 2018 (LFCo; RSF 140.6) et son Ordonnance du 14 octobre 2019 (OFCo; RSF 140.61);
- le Règlement des finances de la Ville de Fribourg du 15 septembre 2020 (RFin; RSVF 400.1);
- le Message n° 20 du Conseil communal du 5 juillet 2022;
- le Rapport de la Commission financière,

arrête :

Article premier

Le droit de superficie immatriculé sous le numéro 7719 DDP de Fribourg accordé à la Société Nordmann Immobilier SA par acte du 22 mars 2002 complété par les avenants du 18 juillet 2002 et du 29 novembre 2002 est modifié dans le sens que la durée du droit est prolongée au 31 décembre 2084.

Les conditions juridiques et financières de ce droit de superficie sont celles exposées dans le Message du Conseil communal du 5 juillet 2022, explicité par l'acte constitutif du 22 décembre 2021.

Article 2

Le droit de superficie immatriculé sous le numéro 7370 DDP de Fribourg accordé à la la Société Nordmann & Cie SA par acte du 30 juillet 1968 complété par les avenants du 24 avril 1984, du 22 mars 2002 et du 22 décembre 2009 est modifié dans le sens que la durée du droit est prolongée au 31 décembre 2084 à l'exception de la partie concernant le restaurant actuellement dénommé « Gemelli » pour laquelle les échéances sont fixées au 31 décembre 2036 respectivement 30 juin 2052.

Les conditions juridiques et financières de ce droit de superficie sont celles exposées dans le Message du Conseil communal du 5 juillet 2022, explicité par l'acte constitutif du 22 décembre 2021.

Article 3

Le droit de superficie immatriculé sous le numéro 7720 DDP de Fribourg accordé à la Société Nordmann & Cie SA par acte du 22 mars 2002 et complété par un avenant du 22 décembre 2009 est modifié dans le sens que la durée du droit est prolongée au 31 décembre 2084.

Les conditions juridiques et financières de ce droit de superficie sont celles exposées dans le Message du Conseil communal du 5 juillet 2022, explicité par l'acte constitutif du 22 décembre 2021.

Article 4

Le présent arrêté n'est pas sujet à référendum, conformément à la Loi sur les communes.

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Mario Parpan

Mathieu Maridor

ACTE No 1

Convention
(Immeuble no 7719 DDP de Fribourg – Galerie marchande)

=====

_____ du 22 décembre 2021 _____

Devant **Michel Mooser**, notaire à Bulle et Ursy, comparaissent : _____

La Commune de Fribourg, ici représentée par son Conseil communal au nom duquel agissent Monsieur Thierry Steiert, de Rickenbach TG, à Fribourg, Syndic, et Monsieur David Stulz, de *fl. Autou*, à Fribourg, Secrétaire de Ville ; _____

En qualité de propriétaire d'une part, _____

_____ et _____

La société **Nordmann Immobilier SA**, société anonyme dont le siège social est à 1700 Fribourg, Rue Saint-Pierre 10 (CHE 112.288.966), ici représentée par Monsieur Alain

|

★

TS AS

Hugo Deschenaux, d'Ursy, à Corminboeuf, directeur ; celui-ci agit sur la base d'une procuration spéciale, ici produite, légalisée, délivrée au siège de la société le 20 décembre 2021 et qui sera annexée à la minute des présentes ; cette procuration est signée par Monsieur Camille Auberson, d'Essertines-sur-Yverdon, à Zürich, président du conseil d'administration, et Monsieur Alain Deschenaux précité, titulaires de la signature collective à deux ainsi qu'il appert des inscriptions portées au registre du commerce du canton de Fribourg, _____

En qualité de superficiaire d'autre part, _____

Tous se déclarant libres de leurs droits et habiles à contracter, personnellement connus du notaire, _____

_____ lesquelles _____

Exposent préliminairement les faits suivants : _____

- 1° La société Nordmann Immobilier SA est titulaire du droit de superficie immatriculé sous numéro 7719 de Fribourg ; cet immeuble est désigné de la manière suivante au registre foncier : _____

Droit distinct et permanent Fribourg / 7719

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2196.FR219611 Fribourg
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7719
Forme de registre foncier	fédérale

|||

A

TS

AS

E-GRID DDP	CH 11947 91075 23 24.07.1989 010-189756	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 86 m2, jusqu'au 01.07.2052 ID.010-1999/003715 à charge de B-F Fribourg/7394 24.07.1989 010-V. 25200 24.07.1989 010-V. 25201 20.12.2002 010-2002/6073/0 19.11.2010 010-2010/7166/0
	20.12.2002 010-2002/6071/0	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 1976 m2, jusqu'au 30.06.2052 ID.010-2003/001986 à charge de B-F Fribourg/7393 19.11.2010 010-2010/7166/0 14.06.2012 010-2012/3441/0
	20.12.2002 010-2002/6071/0	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 149 m2, jusqu'au 30.06.2052 ID.010-2003/001987 à charge de B-F Fribourg/7614 19.11.2010 010-2010/7166/0
	20.12.2002 010-2002/6071/0	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 4489 m2, jusqu'au 30.06.2052 ID.010-2003/001988 à charge de B-F Fribourg/7618 19.11.2010 010-2010/7166/0 14.06.2012 010-2012/3441/0
	19.11.2010 010-2010/7166/0	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 53 m2, jusqu'au 01.07.2052 ID.010-2011/000625 à charge de B-F Fribourg/7369
Surface Mutation	0 m ² , Mensuration fédérale 20.12.2002 010-2002/6071/0 19.11.2010 010-2010/7166/0 14.06.2012 010-2012/3441/0	
Numéro(s) plan(s): Part de surface grevée Désignation de la situation	51 Allée des Grand-Places Avenue de la Gare Grand-Places Place Jean-Tinguely Rue Pierre-Kaelin	
Couverture du sol Bâtiments/Constructions Mention de la mensuration officielle Observation Immeubles dépendants	Aucun(e) autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 219611007013 (26.08.2021) Aucun(e)	
Propriété Propriété individuelle Nordmann Immobilier SA, Fribourg,	05.10.2005 010-2005/5545/0 Cession de droit de superficie 03.01.2006 010-2006/7/0 Avenant 19.11.2010 010-2010/7167/0 Transfert de parties de DDP	
Mentions Aucun(e)		
Servitudes 24.07.1989 010-189756	(C) Passage à pied ID.010-1999/003712 en faveur de Commune de Fribourg, Fribourg, 20.12.2002 010-2002/6073/0	

|

24.07.1989 010-189758	(C) Passage à pied ID.010-1999/003713 en faveur de Etat de Fribourg, Fribourg
18.11.2003 010-2003/6345/0	(CD) Passage pour piétons et pour machines et véhicules d'exploitation lié à l'immeuble, selon plan spécial ID.010-2003/004713 CD B-F Fribourg/7352
18.11.2003 010-2003/6345/0	(C) Passage pour piétons de la sortie de l'abri PC, selon plan spécial ID.010-2003/004714 en faveur de B-F Fribourg/7352
18.11.2003 010-2003/6345/0	(D) Passage pour sortie de secours, selon plan spécial ID.010-2003/004715 à charge de B-F Fribourg/7352
05.10.2005 010-2005/5544/0	(CD) Passage pour piétons, machines et véhicules d'exploitation du centre commercial, selon plans spéciaux ID.010-2005/007926 CD B-F Fribourg/16267
05.10.2005 010-2005/5544/0	(CD) Passage pour piétons, machines et véhicules d'exploitation du centre commercial, selon plans spéciaux ID.010-2005/007928 CD DDP Fribourg/16621
17.05.2006 010-2006/2734/0	(C) Conduite de gaz selon plan spécial et convention ID.010-2006/001845 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497), 09.12.2015 010- 2015/7110/0
19.05.2006 010-2006/2842/0	(C) Conduites d'eau selon plan spécial et convention ID.010-2006/001907 en faveur de Eau de Fribourg - Freiburger Wasser SA (Eau de Fribourg - Freiburger Wasser AG), Givisiez (IDE: CHE- 377.508.559), 20.07.2017 010-2017/4177/0
28.08.2006 010-2006/4864/0	(C) Empiètements, selon plan spécial ID.010- 2006/003071 en faveur de B-F Fribourg/7352
07.06.2019 010-2019/3456/0	(C) Passage à pied selon plan spécial ID.010- 2019/002393 en faveur de DDP Fribourg/7370
07.06.2019 010-2019/3457/0	(D) Passage à pied selon plan spécial ID.010- 2019/002394 à charge de DDP Fribourg/7370
07.06.2019 010-2019/3458/0	(D) Passage à pied ID.010-2019/002395 à charge de B-F Fribourg/7618
07.06.2019 010-2019/3460/0	(C) Conduite cessible de chauffage à distance et installations accessoires, selon plan spécial ID.010-2019/002397 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

24.07.1989 010-189756

Conditions spéciales du droit de retour

	ID.010-1999/003852, 24.07.1989 010-189758
20.12.2002 010-2002/6073/0	Conditions spéciales du droit de retour ID.010-2003/001998
26.06.2019 010-2019/3786/0	(C) Bail à loyer, jusqu'au 30.06.2030 ID.010-2019/002508 en faveur de ALDI SUISSE AG, Jonschwil (IDE: CHE-110.576.236)

Texte contrat

Selon le registre
foncier

Droits de gage immobilier

05.06.2008 010-2008/2968/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 40'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2008/000563, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier-porteur Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (IDE: CHE-105.934.376)
----------------------------	---

Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 17.11.2021	Aucun(e)
Affaires du registre foncier jusqu'au 16.11.2021	Aucun(e)

La désignation de l'immeuble ci-dessus est conforme à un extrait du registre foncier, tiré sous forme informatique le 18 novembre 2021 et qui sera joint sous cette forme à la minute des présentes. _____

- 2° Ce droit de superficie grève les immeubles nos 7369 (53 m²), 7393 (1'976 m²), 7394 (86 m²), 7614 (149 m²) et 7618 (4'489 m²) de Fribourg, dont la Commune de Fribourg est propriétaire ; _____
- 3° La constitution de ce droit repose sur un acte constitutif de droit de superficie passé le 22 mars 2002 (Min. 1752 du notaire Albert Nussbaumer) inscrit le 20 décembre 2002, complété par un avenant du 18 juillet 2002 (Min. 1771 du même notaire), un deuxième avenant du 11 octobre 2002 (Min. 1787 du même notaire), un troisième avenant du 29 novembre 2002 (Min 1791 du même notaire) et un acte de transfert de parties de DDP, du 16 novembre 2010 (Min. 2736 du même notaire) ; _____

TS DS

4° Ce droit a été constitué en vue de permettre l'aménagement d'une zone commerciale et la construction de salles de cinéma en sous-sol. Il l'a été avant la construction des ouvrages ; ceux-ci sont maintenant érigés et ils ne seront plus modifiés substantiellement pendant la durée du droit de superficie, à moins que les circonstances, notamment de nature économique, appellent une modification dans l'affectation et la destination des constructions ; _____

5° Les parties constatent que le contenu du droit apparaît, au vu des actes qui ont été passés, difficilement lisible et que leurs rapports juridiques doivent dès lors être réactualisés et reposer pour l'avenir sur un document unique ; tel est le sens de la présente convention, qui est également l'occasion de prolonger la durée du droit de superficie ; _____

_____ puis _____

Manifestant réciproquement et d'une manière concordante leur volonté, passent la convention suivante : _____

I. Principe

=====

Le droit de superficie constitué le 20 décembre 2002 est maintenu. Il sera soumis aux nouvelles modalités suivantes, qui remplacent celles qui avaient été adoptées par les parties à ce jour. _____

TS 88

II. Objet

=====

L'objet du droit de superficie est inchangé (ch. 1° et 2° ci-dessus) ; les servitudes qui le grèvent ou qui sont inscrites en sa faveur, ainsi que le droit de gage existant, sont également maintenus sans changement. Son assiette figure sur un plan établi le 11 novembre 2021 par Monsieur Luc Déglise, géomètre officiel, plan ici produit, signé par les parties et qui sera annexé à la minute des présentes. _____

Les constructions dont le superficiaire a acquis la propriété par l'effet de ce droit sont celles qui ont été érigées à ce jour. Dans le cas où les circonstances, notamment de nature économique, commanderaient une modification dans l'affectation ou la destination des constructions, le superficiaire serait autorisé à y procéder, dans les limites du volume existant et dans les limites fixées par le droit public. Toute autre construction et tout autre changement d'affectation ne pourront être réalisés qu'en accord avec le propriétaire. _____

Le superficiaire a l'obligation, pendant toute la durée du droit de superficie, de maintenir et d'entretenir les ouvrages. Il s'engage à couvrir les risques de sa responsabilité civile en contractant une assurance adéquate. _____

Les parties prennent acte d'une procédure pendante devant le préfet de la Sarine, qui porte sur la nature d'une partie de l'assiette des servitudes de passage inscrites en faveur de la Commune de Fribourg et de l'Etat (servitudes a. et b. ci-dessus). La décision qui sera rendue à ce propos pourra conduire à une modification dans l'utilisation de cette surface et la prise en charge des frais d'entretien. _____

III. Cessibilité – Constitution d'un droit de superficie au deuxième degré

1. Le droit de superficie est cessible. La cessibilité est toutefois limitée de la manière suivante : _____

1° La cession ne peut porter que sur la totalité du droit. _____

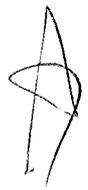
2° Le cessionnaire devra offrir toutes les garanties financières ; si sa solvabilité n'est pas reconnue comme incontestable par le propriétaire, ce dernier pourra exiger la remise par le cessionnaire d'une garantie bancaire dont le montant correspondra au total des redevances dues par le superficiaire pour trois ans. _____

3° Le cessionnaire devra reprendre toutes les obligations dont le superficiaire actuel est lui-même redevable aux termes du présent contrat. _____

2. La constitution d'un droit de superficie au deuxième degré est possible aux conditions suivantes : _____

1° le superficiaire demeure seul débiteur de la rente du droit de superficie et des autres engagements résultant du présent acte à l'égard du propriétaire, en sa qualité de superficiaire au premier degré ; _____

2° le droit de superficie au deuxième degré peut grever, soit une partie, soit toute l'assiette du droit de superficie au premier degré. _____

TS 

IV. Durée du droit

La durée du droit de superficie est prolongée au 31 décembre 2084. _____

Durant la septième année précédant l'échéance, les parties se concerteront afin de discuter de l'opportunité de reconduire le droit de superficie et pour communiquer leurs intentions quant au sort des ouvrages à l'échéance du contrat. _____

V. Retour

Les art. 779c et 779d CC sont applicables au retour ordinaire. _____

Les art. 779f à 779h CC sont applicables au retour anticipé. _____

Ces dispositions remplacent et annulent celles qui font l'objet des annotations opérées le 24 juillet 1989 et 20 décembre 2002, qui seront radiées du registre foncier. _____

VI. Rente superficière

1. Le superficiaire s'engage à verser au propriétaire une redevance globale annuelle de Fr. 437'863.-- (quatre cent trente-sept mille huit cent soixante-trois francs). _____

TS AS

2. Ce montant est payable d'avance, d'année en année, sur la base de factures adressées par le propriétaire le 1^{er} janvier. _____
3. La redevance indiquée ci-dessus est celle qui a été convenue pour l'année 2020 (étant précisé que ce montant a été conventionnellement réduit pour tenir compte de la situation sanitaire liée au Covid-19). Elle sera indexée au 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix à la consommation du 30 septembre de l'année précédente, l'indice au 30 septembre 2020 étant de 101.2. _____
4. Les garanties conférées par la loi à l'art. 779i CC pour la rente du droit de superficie sont expressément réservées. _____

VII. Réquisition d'inscription

=====

Au vu des clauses qui précèdent, les parties requièrent le conservateur du registre foncier de la Sarine, à Fribourg, _____

- d'inscrire la nouvelle durée du droit de superficie ; _____
- de radier les deux annotations existantes relatives aux conditions spéciales du droit de retour. _____

|

TS DS

VIII. Clauses diverses

=====

1. Les frais du présent acte, les droits de mutation éventuels de même que les frais d'inscription au registre foncier seront supportés par le superficiaire. —

2. La ratification du présent acte par le Conseil général de la Ville de Fribourg est réservée. _____

3. Il sera délivré trois expéditions du présent acte destinées, l'une au registre foncier au titre de pièce justificative, les deux autres à chacune des parties au titre de moyens de preuve. _____

Clôture

Le présent acte a été passé dans les locaux de l'administration communale, maison de ville, à Fribourg, où l'instrumentation s'est déroulée sans interruption. L'acte a

été lu en entier par moi-même conjointement avec mes collègues du conseil municipal qui ont immédiatement après en avoir approuvé le contenu, ont signé à la suite avec moi-même, ce projet de loi de ce jour et de ce jour et en, à dix heures et dix minutes. _____

[Signature]

[Signature]



[Signature]
Le Syndic

[Signature]
Le Secrétaire de Ville

ACTE No 2

Convention
(Immeuble no 7370 DDP de Fribourg - Parking souterrain)

_____ du 22 décembre 2021 _____

Devant **Michel Mooser**, notaire à Bulle et Ursy, comparaissent : _____

La **Commune de Fribourg**, ici représentée par son Conseil communal au nom duquel agissent Monsieur Thierry Steiert, de Rickenbach TG, à Fribourg, Syndic, et Monsieur David Stulz, *de f. Antou*, à Fribourg, Secrétaire de Ville ; _____

En qualité de propriétaire d'une part, _____

_____ et _____

La société **Nordmann & Cie SA**, société anonyme dont le siège social est à 1700 Fribourg, Rue Saint-Pierre 10 (CHE 105.822.346), ici représentée par Monsieur Alain Hugo Deschenaux, d'Ursy, à Corminboeuf, directeur ; celui-ci agit sur la base d'une procuration spéciale, ici produite, légalisée, délivrée au siège de la société le 20 décembre 2021 et qui sera annexée à la minute des présentes ; cette procuration est signée par Monsieur Camille Ambroise Auberson, d'Essertines-sur-Yverdon, à Zürich, président du conseil d'administration, et Monsieur Alain Deschenaux précité, titulaires de la signature collective à deux ainsi qu'il appert des inscriptions portées au registre du commerce du canton de Fribourg, _____

En qualité de superficiaire d'autre part, _____

Tous se déclarant libres de leurs droits et habiles à contracter, personnellement connus du notaire, _____

_____ lesquelles _____

Exposent préliminairement les faits suivants : _____

- 1° La société Nordmann & Cie SA est titulaire du droit de superficie immatriculé sous numéro 7370 de Fribourg ; cet immeuble est désigné de la manière suivante au registre foncier : _____

TS

AS

AS

Droit distinct et permanent Fribourg / 7370

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2196.FR219611 Fribourg	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	7370	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 32812 21094 40	
DDP	30.04.1969 010-88213	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 7476 m2, jusqu'au 01.07.2052 ID.010-2001/000843 à charge de B-F Fribourg/7369 07.06.1984 010-150505 20.12.2002 010-2002/6073/0 24.12.2009 010-2009/7888/0 19.11.2010 010-2010/7166/0
	20.12.2002 010- 2002/6072/0	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 472 m2, jusqu'au 30.06.2052 ID.010-2003/001994 à charge de B-F Fribourg/7371 19.11.2010 010-2010/7166/0
	19.11.2010 010- 2010/7166/0	(D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 100 m2, jusqu'au 01.07.2052 ID.010-2011/000632 à charge de B-F Fribourg/7618
Surface	0 m², Mensuration fédérale	
Mutation	19.11.2010 010-2010/7166/0	
Numéro(s) plan(s):	51	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Grand-Places Place Jean-Tinguely	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 219611007013 (26.08.2021)	
Observation		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Propriété

Propriété individuelle
Nordmann & Cie SA, Fribourg,

30.04.1969 010-88213 Constitution de DDP
24.07.1989 010-189756 Constitution de DDP
17.09.1997 010-241029 Fusion
20.12.2002 010-2002/6072/0 Constitution de DDP
20.12.2002 010-2002/6073/0 Modification de DDP
19.11.2010 010-2010/7167/0 Transfert de parties de DDP

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a vertical line, a large 'A', and some illegible scribbles.

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

- 30.04.1969 010-88213 (D) Passage pour tout véhicule ID.010-1999/004054
à charge de B-F Fribourg/7369
20.12.2002 010-2002/6073/0
à charge de B-F Fribourg/7371
20.12.2002 010-2002/6073/0
à charge de B-F Fribourg/7393
20.12.2002 010-2002/6073/0
à charge de B-F Fribourg/7618
20.12.2002 010-2002/6073/0
- 23.10.1969 010-89609 (C) Droit de superficie pour une station
transformatrice ID.010-1999/003687
en faveur de Groupe E SA, Granges-Paccot
(IDE: CHE-108.954.582)
08.03.2006 010-2006/1278/0
- 20.12.2002 010-2002/6072/0 (D) Passage pour tout véhicule ID.010-
2003/001995
à charge de B-F Fribourg/7371
- 07.06.2019 010-2019/3456/0 (D) Passage à pied selon plan spécial
ID.010-2019/002393
à charge de DDP Fribourg/7719
- 07.06.2019 010-2019/3457/0 (C) Passage à pied selon plan spécial
ID.010-2019/002394
en faveur de DDP Fribourg/7719
- 07.06.2019 010-2019/3459/0 (C) Conduite cessible de chauffage à
distance et installations accessoires, selon
plan spécial ID.010-2019/002396
en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg
(IDE: CHE-103.961.497)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

- 24.07.1989 010-189756 Conditions spéciales du droit de retour
ID.010-1999/003710
- 20.12.2002 010-2002/6073/0 Conditions spéciales du droit de retour
ID.010-2003/001998
- 20.03.2007 010-2007/1391/0 (C) Bail à loyer, jusqu'au 01.03.2022 ID.010-
2007/000380
en faveur de Ristorante Gemelli SA,
Fribourg

Texte contrat

Selon le registre
foncier



Droits de gage immobilier

07.07.1969 010-88736	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 2'512'172.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2000/007893, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854), 25.08.2015 010-2015/5024/0 Primé par servitude ID.010-1999/003687, 25.08.2015 010-2015/5023/0 Primé par servitude ID.010-2003/001995, C, sur B-F Fribourg 2196.FR219611/7371, 25.08.2015 010-2015/5023/0
Observation:	Clauses accessoires selon convention séparée
05.08.1977 010-116399	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 300'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 8,5%, ID.010-2000/007896, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier-porteur UBS AG, Zürich und Basel (IDE: CHE-101.329.561), 09.06.1989 010-188881
07.07.1969 010-88737	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 800'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2000/007898, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854), 25.08.2015 010-2015/5024/0 Primé par servitude ID.010-1999/003687, 25.08.2015 010-2015/5023/0 Primé par servitude ID.010-2003/001995, C, sur B-F Fribourg 2196.FR219611/7371, 25.08.2015 010-2015/5023/0
Observation:	Clauses accessoires selon convention séparée
23.05.1989 010-188450	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 2'000'000.00, 4ème rang, Intérêt max. 8,5%, ID.010-2000/007900, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire UBS AG, Zürich und Basel (IDE: CHE-101.329.561)
09.12.2002 010-2002/5777/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 4'400'000.00, 5ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2003/000376, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
19.11.2010 010-2010/7166/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 2'000'000.00, 6ème rang, Intérêt max. 8,5%, ID.010-2000/008068, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Nordmann & Cie S.A., Fribourg (IDE: CHE-105.822.346), 22.12.2006 010-2006/7240/0 Cession

Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 17.11.2021	Aucun(e)
Affaires du registre foncier jusqu'au 16.11.2021	Aucun(e)

La désignation de l'immeuble ci-dessus est conforme à un extrait du registre foncier, tiré sous forme informatique le 18 novembre 2021 et qui sera joint sous cette forme à la minute des présentes. Il est précisé que la dernière cédule hypothécaire de Fr. 2'000'000.-- sera transformée en cédule de registre et qu'un nouveau gage de Fr. 3'000'000.-- sera constitué. _____

- 2° Ce droit de superficie grève les immeubles nos 7369 (7'476 m²), 7371 (472 m²) et 7618 (100 m²) de Fribourg, dont la Commune de Fribourg est propriétaire ; _____
- 3° La constitution de ce droit repose sur un acte constitutif de droit de superficie passé 30 juillet 1968 (min. 337 du notaire Jean-François Bourgknecht), inscrit le 30 avril 1969, complété par un premier avenant du 24 avril 1984 (min. 555 du notaire Pierre Boivin), un deuxième avenant du 22 mars 2002 (min. 1752 du notaire Albert Nussbaumer) et un troisième avenant (« numéro 5 »), du 22 décembre 2009 (min. 2599 du notaire Albert Nussbaumer) ; _____
- 4° Ce droit a été constitué en vue de permettre la construction d'un garage souterrain d'environ 528 places, dont 400 places en première étape et 128 en seconde étape, avec emplacement à l'intérieur pour un poste de distribution de carburant, des installations de lavage, graissage, vidange, service d'entretien sommaire et la construction de locaux au rez-de-chaussée, qui correspondait à l'actuel restaurant Gemelli; la première partie a été réalisée ; la seconde pas encore ; les installations accessoires (poste de distribution, etc.) n'existent plus ; _____
- 5° Les parties constatent que le contenu du droit apparaît, au vu des actes qui ont été passés, difficilement lisible et que leurs rapports juridiques doivent dès lors être réactualisés et reposer pour l'avenir sur un document unique ; tel est le sens de la présente convention, qui est également l'occasion de prolonger la durée du droit de superficie ; _____

_____ puis _____

Manifestant réciproquement et d'une manière concordante leur volonté, passent la convention suivante : _____

I. Principe

Le droit de superficie constitué le 30 avril 1969, dont l'assiette a été étendue par acte du 22 mars 2002, est maintenu. Il sera soumis aux nouvelles modalités suivantes, qui remplacent celles qui avaient été adoptées par les parties à ce jour. —

II. Objet

1. Principe

L'objet du droit de superficie est inchangé (ch. 1° et 2° ci-dessus) ; les servitudes qui le grèvent ou qui sont inscrites en sa faveur, ainsi que les droits de gage existants, sont également maintenus sans changement. Son assiette figure sur un plan établi le 11 novembre 2021 par Monsieur Luc Déglise, géomètre officiel, plan ici produit, signé par les parties et qui sera annexé à la minute précédente. —

Moyennant le respect d'un délai de 18 mois, la propriétaire sera en droit d'exiger, pour le 31 décembre 2036, à ce défaut pour le 31 décembre 2052, une réduction de l'assiette du droit de superficie correspondant à l'emprise du restaurant Gemelli. Le cas échéant, elle s'oblige à verser à la superficiaire un montant correspondant à la valeur de la construction érigée sur cette portion d'assiette, arrêtée au 31 décembre 2020, soit Fr. 6'047'794.-- (six millions quarante-sept mille sept cent nonante-quatre francs), diminué pour chaque année entière écoulée (depuis la date de la signature de la présente convention) de trois pour cent de la valeur résiduelle. Dans le cas où la superficiaire procéderait dans l'intervalle à des travaux d'impenses, le montant existant au moment du début des travaux serait augmenté des coûts de

revient de ces impenses, selon factures à produire, puis ferait à nouveau l'objet de la réduction de trois pour cent par année sur la valeur résiduelle ; dans le cas où le superficiaire entendrait effectuer des travaux d'impenses dont le montant dépasserait la moitié de la valeur du montant que devrait payer la propriétaire à ce moment-là, ces travaux ne pourraient être entrepris qu'avec l'accord préalable de la propriétaire, faute de quoi cette dernière se réserve de ne pas tenir compte de ces impenses dans le calcul du montant dû à la superficiaire. Les frais d'acte et d'inscription au registre foncier seraient pris en charge par la Commune de Fribourg. _____

2. Les constructions existantes

Les constructions dont le superficiaire a acquis la propriété par l'effet de ce droit sont celles qui ont été érigées à ce jour. _____

3. Les constructions à réaliser

Le superficiaire est autorisé à affecter la surface réservée (selon acte du 22 mars 2002) à un agrandissement du parking souterrain ou à l'aménagement de surfaces commerciales ; la surface en question figure en couleur hachurée sur le plan précité. Toute autre affectation suppose l'accord du propriétaire. _____

4. Obligations particulières imposées au superficiaire en relation avec les constructions

1. Le superficiaire s'oblige à conserver au parking son affectation au stationnement des véhicules, afin de permettre un accès aisé au Centre-Ville

| TS BS



en faveur des visiteurs, dans le but de favoriser, notamment, les activités touristiques et commerciales. _____

2. Il s'engage en outre à ne pas subordonner la location horaire à une obligation d'achat auprès d'une tierce personne, et à ne pas limiter l'accès au parking et le stationnement du public pour quelque autre raison que ce soit. –
3. Le superficiaire a l'obligation, pendant toute la durée du droit de superficie, de maintenir et d'entretenir les ouvrages. Il s'engage à couvrir les risques de sa responsabilité civile en contractant une assurance adéquate. _____

III. Cessibilité – Constitution d'un droit de superficie au deuxième degré

1. Le droit de superficie est cessible. La cessibilité est toutefois limitée de la manière suivante : _____
 - 1° La cession ne peut porter que sur la totalité du droit. _____
 - 2° Le cessionnaire devra offrir toutes les garanties financières ; si sa solvabilité n'est pas reconnue comme incontestable par le propriétaire, ce dernier pourra exiger la remise par le cessionnaire d'une garantie bancaire dont le montant correspondra au total des redevances dues par le superficiaire pour trois ans. _____

|

TS DS A

3° Le cessionnaire devra reprendre toutes les obligations dont le superficiaire actuel est lui-même redevable aux termes du présent contrat. _____

2. La constitution d'un droit de superficie au deuxième degré est possible aux conditions suivantes : _____

1° le superficiaire demeure seul débiteur de la rente du droit de superficie et des autres engagements résultant du présent acte à l'égard du propriétaire, en sa qualité de superficiaire au premier degré ; _____

2° le droit de superficie au deuxième degré peut grever, soit une partie, soit toute l'assiette du droit de superficie au premier degré. _____

IV. Durée du droit

=====

La durée du droit de superficie est prolongée au 31 décembre 2084. _____

Durant la septième année précédant l'échéance, les parties se concerteront afin de discuter de l'opportunité de reconduire le droit de superficie et pour communiquer leurs intentions quant au sort des ouvrages à l'échéance du contrat. _____

|

TS 188 A

V. Retour

=====

Les art. 779c et 779d CC sont applicables au retour ordinaire. _____

Les art. 779f à 779h CC sont applicables au retour anticipé. _____

Ces dispositions remplacent et annulent celles qui font l'objet des annotations opérées le 24 juillet 1989 et 20 décembre 2002, qui seront radiées du registre foncier. _____

VI. Rente superficière

=====

1. a. Le superficière s'engage à verser au propriétaire une rente calculée sur le chiffre d'affaires net, après déduction de la TVA et d'éventuels rabais octroyés, du parking proprement dit, à l'exclusion du produit des locations des locaux commerciaux (actuellement le restaurant Gemelli et le pressing) ; elle correspond à dix pourcent de ce chiffre d'affaires net. _____

Le Service des finances de la Ville de Fribourg est autorisé à assurer le contrôle des recettes déterminantes pour le calcul de la redevance et veille à ce que le prix demandé pour le parcage corresponde aux prix généralement pratiqués en Suisse, pour des parkings analogues. _____

- b. La rente est payable dans les trois mois qui suivront la clôture de l'exercice. _____

| 75 DS A

c. La rente sera réduite d'une franchise annuelle de Fr. 160'000.-- (cent soixante mille francs), pendant une durée de dix ans courant dès la mise en service du parking de liaison qui sera réalisé en vertu du droit de superficie immatriculé sous numéro 7720. Dans le cas où cette réduction impliquerait un montant négatif, le propriétaire ne serait en aucun cas tenu de verser au superficiaire une somme égale à ce montant. _____

2. En relation avec l'aménagement des locaux commerciaux, le superficiaire s'engage à verser au propriétaire une rente de Fr. 45'644.-- (quarante-cinq mille six cent quarante-quatre francs). Ce montant est indexé une fois par année sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre ; en aucun cas, la rente ne pourra être inférieure à Fr. 42'332.--. Ce montant est payable à l'avance, une fois par an, selon facturation du Service des finances de la Ville de Fribourg. _____
3. Les garanties conférées par la loi à l'art. 779i CC pour la rente du droit de superficie sont expressément réservées. _____

VII. Réquisition d'inscription

=====

Au vu des clauses qui précèdent, les parties requièrent le conservateur du registre foncier de la Sarine, à Fribourg, _____

- d'inscrire la nouvelle durée du droit de superficie ; _____
- de radier les deux annotations existantes relatives aux conditions spéciales du droit de retour. _____

|

TS OS

A

VIII. Clauses diverses

1. Les frais du présent acte, les droits de mutation éventuels de même que les frais d'inscription au registre foncier seront supportés par le superficiaire. —

2. La ratification du présent acte par le Conseil général de la Ville de Fribourg est réservée. —

3. Il sera délivré trois expéditions du présent acte destinées, l'une au registre foncier au titre de pièce justificative, les deux autres à chacune des parties au titre de moyens de preuve. —

Clôture

Le présent acte a été passé dans les locaux de l'administration communale, Maison de Ville, à Fribourg, où l'instrumentation s'est déroulée sans interruption. L'acte a

été lu en entier par moi au *comparant qui, immédiatement*
après en avoir approuvé le contenu, tout ainsi
avec sans réserve, ce sur ce deux documents
deux celle original et un, à deux les autres



[Signature]
Le Syndic

[Signature]
Le Secrétaire de Ville

ACTE No 3

Convention
(Immeuble no 7720 DDP de Fribourg - Parking de liaison)

=====

_____ du 22 décembre 2021 _____

Devant **Michel Mooser**, notaire à Bulle et Ursy, comparaissent : _____

La **Commune de Fribourg**, ici représentée par son Conseil communal au nom duquel agissent Monsieur Thierry Steiert, de Rickenbach TG, à Fribourg, Syndic, et Monsieur David Stulz, de *H. Aulocci*, à Fribourg, Secrétaire de Ville ; _____

En qualité de propriétaire d'une part, _____

_____ et _____



TS AS

La société **Nordmann & Cie SA**, société anonyme dont le siège social est à 1700 Fribourg, Rue Saint-Pierre 10 (CHE 105.822.346), ici représentée par Monsieur Alain Hugo Deschenaux, d'Ursy, à Corminboeuf, directeur ; celui-ci agit sur la base d'une procuration spéciale, ici produite, légalisée, délivrée au siège de la société le 20 décembre 2021 et qui sera annexée à la minute des présentes; cette procuration est signée par Monsieur Camille Ambroise Auberson, d'Essertines-sur-Yverdon, à Zürich, président du conseil d'administration, et Monsieur Alain Deschenaux précité, titulaires de la signature collective à deux ainsi qu'il appert des inscriptions portées au registre du commerce du canton de Fribourg, _____

En qualité de superficiaire d'autre part, _____

Tous se déclarant libres de leurs droits et habiles à contracter, personnellement connus du notaire, _____

_____ lesquelles _____

Exposent préliminairement les faits suivants : _____

- 1° La société Nordmann & Cie SA est titulaire du droit de superficie immatriculé sous numéro 7720 de Fribourg ; cet immeuble est désigné de la manière suivante au registre foncier : _____

Droit distinct et permanent Fribourg / 7720

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2196.FR219611 Fribourg
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7720
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 50939 49710 52
DDP	20.12.2002 010-2002/6072/0 (D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 2270 m ² , jusqu'au 30.06.2052 ID.010-2003/001993 à charge de B-F Fribourg/7371 28.08.2006 010-2006/4864/0 24.12.2009 010-2009/7888/0 19.11.2010 010-2010/7166/0
	20.12.2002 010-2002/6072/0 (D) DDP Droit de superficie distinct et permanent de 409 m ² , jusqu'au 30.06.2052 ID.010-2011/000638 à charge de B-F Fribourg/7618 28.08.2006 010-2006/4864/0 24.12.2009 010-2009/7888/0 19.11.2010 010-2010/7166/0
Surface	0 m ² , Mensuration fédérale
Mutation	20.12.2002 010-2002/6072/0 28.08.2006 010-2006/4864/0 01.12.2008 010-2008/6504/0 19.11.2010 010-2010/7166/0
Numéro(s) plan(s):	51
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Grand-Places Place Jean-Tinguely
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 219611007013 (26.08.2021)
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
Nordmann & Cie SA, Fribourg, 20.12.2002 010-2002/6072/0 Constitution de DDP
20.12.2002 010-2002/6073/0 Constitution de DDP

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

20.12.2002 010-2002/6072/0	(D) Passage pour tout véhicule ID.010-2003/001995 à charge de B-F Fribourg/7371 à charge de B-F Fribourg/7393 à charge de B-F Fribourg/7618
10.03.2006 010-2006/1356/0	(C) Conduite de gaz selon plan spécial et convention ID.010-2006/001274 en faveur de Frigaz SA, Fribourg
19.05.2006 010-2006/2843/0	(C) Conduites d'eau selon plan spécial et convention ID.010-2006/001908 en faveur de Eau de Fribourg - Freiburger Wasser SA (Eau de Fribourg - Freiburger Wasser AG), Givisiez (IDE:

TS AS

CHE-377.508.559), 20.07.2017 010-2017/4177/0

28.08.2006 010-2006/4864/0 (C) Empiètements, selon plan spécial ID.010-
2006/003071
en faveur de B-F Fribourg/7352

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)
20.12.2002 010-2002/6073/0 Conditions spéciales du droit de retour ID.010-2003/001998

Texte contrat

Selon le registre
foncier

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 17.11.2021	Aucun(e)
Affaires du registre foncier jusqu'au 16.11.2021	Aucun(e)

La désignation de l'immeuble ci-dessus est conforme à un extrait du registre foncier, tiré sous forme informatique le 18 novembre 2021 et qui sera joint sous cette forme à la minute des présentes ; _____

- 2° Ce droit de superficie grève les immeubles nos 7371 (2'270 m²) et 7618 (409 m²) de Fribourg, dont la Commune de Fribourg est propriétaire ; _____
- 3° La constitution de ce droit repose sur un acte constitutif de droit de superficie passé 22 mars 2002 (min. 1752 du notaire Albert Nussbaumer), inscrit le 20 décembre 2002, complété par un avenant du 22 décembre 2009 (Avenant numéro 5, min. 2599 du notaire Nussbaumer) ; _____
- 4° Ce droit a été constitué en vue de permettre la construction d'un « parking de liaison ». L'idée est principalement d'avoir, outre des places de stationnement à usage privé, un parking public unique, formé du parking existant des Grand-Places (immatriculé sous numéro 7370, comportant en l'état 440 places), du parking existant actuellement sous l'immeuble de

TS AS

Fribourg Centre (120 places, ce nombre étant porté à 134 à l'occasion de la réalisation du parking de liaison) et du parking à construire sur l'assiette de l'immeuble no 7720 (196 places). Cette réalisation suppose notamment une modification des accès (par l'aménagement d'un accès OUEST depuis la Route-Neuve et la suppression de l'accès actuel au parking de Fribourg Centre), pour tenir en particulier compte des niveaux des garages ; un contrat de servitudes a du reste été signé à cet effet par les propriétaires concernés, le 17 octobre 2013 (min. 6790 du notaire Henri Gendre) ; les conditions de validité de cet acte ne sont pour l'heure pas remplies, de sorte que celui-ci n'a pas été suivi d'inscriptions au registre foncier. Les trois parkings feront le cas échéant l'objet d'une gestion unique et d'une unité tarifaire (un ticket donnant accès aux trois parkings aux mêmes conditions) ; _____

5° Les parties constatent que le contenu du droit apparaît, au vu des actes qui ont été passés, difficilement lisible et que leurs rapports juridiques doivent dès lors être réactualisés et reposer pour l'avenir sur un document unique ; tel est le sens de la présente convention, qui est également l'occasion de prolonger la durée du droit de superficie ; _____

_____ **puis** _____

Manifestant réciproquement et d'une manière concordante leur volonté, passent la convention suivante : _____

|

TS

BS

AD

I. Principe

=====

Le droit de superficie constitué le 20 décembre 2002 est maintenu. Il sera soumis aux nouvelles modalités suivantes, qui remplacent celles qui avaient été adoptées par les parties à ce jour. _____

II. Objet

=====

1. Principe

L'objet du droit de superficie est inchangé (ch. 1° et 2° ci-dessus) ; les servitudes qui le grèvent ou qui sont inscrites en sa faveur sont également maintenues sans changement. Son assiette figure sur un plan établi le 11 novembre 2021 par Monsieur Luc Déglise, géomètre officiel, plan ici produit, signé par les parties et qui sera annexé à l'antépénultième minute. _____

Ce droit permet au superficiaire de procéder à un agrandissement du parking existant (parking des Grand-Places), par l'aménagement du parking de liaison. Toute autre affectation n'est possible qu'en accord avec le propriétaire. _____

2. Effets collatéraux de la construction

a. Le superficiaire s'engage à prendre à sa charge tous les frais afférents aux mesures propres à maintenir le service des réseaux d'alimentation en eau, en gaz et

d'évacuation des eaux usées, en accord avec les sociétés et services administratifs compétents. _____

L'ensemble des frais de déplacement et de reconstruction des réseaux de transport d'eau et de gaz (5 bar), d'évacuation des eaux et des réseaux de distribution nécessités par la construction des ouvrages incombent au superficiaire, qui assume également la coordination des travaux, notamment avec les autres services, l'intégration des conduites dans les ouvrages ou à proximité de ceux-ci, éventuellement au moyen d'une galerie de même type que celle qui existe à la Rue de Romont, et qui pourrait être reliée à celle-ci, laquelle renfermerait les conduites pour l'eau et le gaz à haute pression, l'aménagement d'un caniveau en surface pour le gaz moyenne pression, ainsi que les études et les frais y relatifs. Le réseau d'évacuation des eaux restera gravitaire. _____

Les travaux ultérieurs de maintenance, d'entretien et de renouvellement des tronçons de conduites intégrées aux ouvrages et à proximité de ceux-ci seront pris en charge par les services propriétaires dans la mesure des coûts normaux correspondant à la situation standard de conduite sous chaussée ; d'éventuelles plus-values dues à la présence des ouvrages du superficiaire et à la situation particulière des conduites dans l'emprise de ceux-ci seront prises en charge par le superficiaire. _____

b. Le passage des conduites et l'exploitation des réseaux, notamment l'accès à ces ouvrages pour les travaux d'entretien, seront garantis par l'inscription au registre foncier des droits réels nécessaires. Les parties s'engagent d'ores et déjà à signer les conventions de servitude y relatives. _____

TS BB

c. Les taxes d'utilisation du domaine public seront calculées sur la base du règlement et de la pratique de la Ville de Fribourg en la matière. _____

3. Obligation générale liée aux constructions

Le superficiaire a l'obligation, pendant toute la durée du droit de superficie, de maintenir et d'entretenir les ouvrages. Il s'engage à couvrir les risques de sa responsabilité civile en contractant une assurance adéquate. _____

III. Cessibilité – Constitution d'un droit de superficie au deuxième degré

=====

1. Le droit de superficie est cessible. La cessibilité est toutefois limitée de la manière suivante : _____

1° Le cessionnaire devra offrir toutes les garanties financières ; si sa solvabilité n'est pas reconnue comme incontestable par le propriétaire, ce dernier pourra exiger la remise par le cessionnaire d'une garantie bancaire dont le montant correspondra au total des redevances dues par le superficiaire pour trois ans. _____

2° Le cessionnaire devra reprendre toutes les obligations dont le superficiaire actuel est lui-même redevable aux termes du présent contrat. _____

La Commune de Fribourg confirme d'emblée son accord à la cession de parts de copropriété du droit de superficie à la Beamtenversicherungskasse

| TS AS 

du canton de Zürich et à Parvico SA, selon contrat de cession du 17 octobre 2013. _____

2. La constitution d'un droit de superficie au deuxième degré est exclue. _____

IV. Durée du droit

=====

La durée du droit de superficie est prolongée au 31 décembre 2084. _____

Durant la septième année précédant l'échéance, les parties se concerteront afin de discuter de l'opportunité de reconduire le droit de superficie et pour communiquer leurs intentions quant au sort des ouvrages à l'échéance du contrat. _____

V. Retour

=====

Les art. 779c et 779d CC sont applicables au retour ordinaire. _____

Les art. 779f à 779h CC sont applicables au retour anticipé. _____

Ces dispositions remplacent et annulent celles qui font l'objet de l'annotation opérée le 20 décembre 2002, qui sera radiée du registre foncier. _____

|

TS

DS



VI. Rente superficiare

=====

1. Le superficiaire s'engage à verser au propriétaire une rente calculée sur le chiffre d'affaires net, après déduction de la TVA et des éventuels rabais octroyés du parking, dès la mise exploitation de l'agrandissement de celui-ci ; la rente correspond à dix pourcent de ce chiffre d'affaires net. _____

Le Service des finances de la Ville de Fribourg est autorisé à assurer le contrôle des recettes déterminantes pour le calcul de la redevance et veille à ce que le prix demandé pour le parcage corresponde aux prix généralement pratiqués en Suisse, pour des parkings analogues. _____

2. La rente est payable dans les trois mois qui suivront la clôture de l'exercice.
3. Les garanties conférées par la loi à l'art. 779i CC pour la rente du droit de superficie sont expressément réservées. _____
4. La rente sera réduite d'une franchise annuelle de Fr. 70'000.-- (septante mille francs), pendant une durée de dix ans courant dès la mise en service du parking de liaison. Dans le cas où cette réduction impliquerait un montant négatif, le propriétaire ne serait en aucun cas tenu de verser au superficiaire une somme égale à ce montant. _____

|||

TS DS 

VII. Réquisition d'inscription

Au vu des clauses qui précèdent, les parties requièrent le conservateur du registre foncier de la Sarine, à Fribourg, _____

- d'inscrire la nouvelle durée du droit de superficie ; _____
- de radier l'annotation existante relative aux conditions spéciales du droit de retour. _____

VIII. Clauses diverses

1. Les frais du présent acte, les droits de mutation éventuels de même que les frais d'inscription au registre foncier seront supportés par le superficiaire. —
2. La ratification du présent acte par le Conseil général de la Ville de Fribourg est réservée. _____
3. Il sera délivré trois expéditions du présent acte destinées, l'une au registre foncier au titre de pièce justificative, les deux autres à chacune des parties au titre de moyens de preuve. _____

4

TS

AS

AS

C l ô t u r e

Le présent acte a été passé dans les locaux de l'administration communale, Maison de Ville, à Fribourg, où l'instrumentation s'est déroulée sans interruption. L'acte a été lu en entier par moi aux comparants qui, immédiatement après en avoir approuvé le contenu, l'ont signé avec moi notaire, ce vingt-deux décembre deux mille vingt-et-un, à onze heures et 25 minutes. _____

Ont signé : Thierry Steiert, David Stulz, Alain Deschenaux et Michel Mooser, not.

SITUATION DES DDP

Commune : FRIBOURG

Echelle : 1 : 1000

Plan : 51

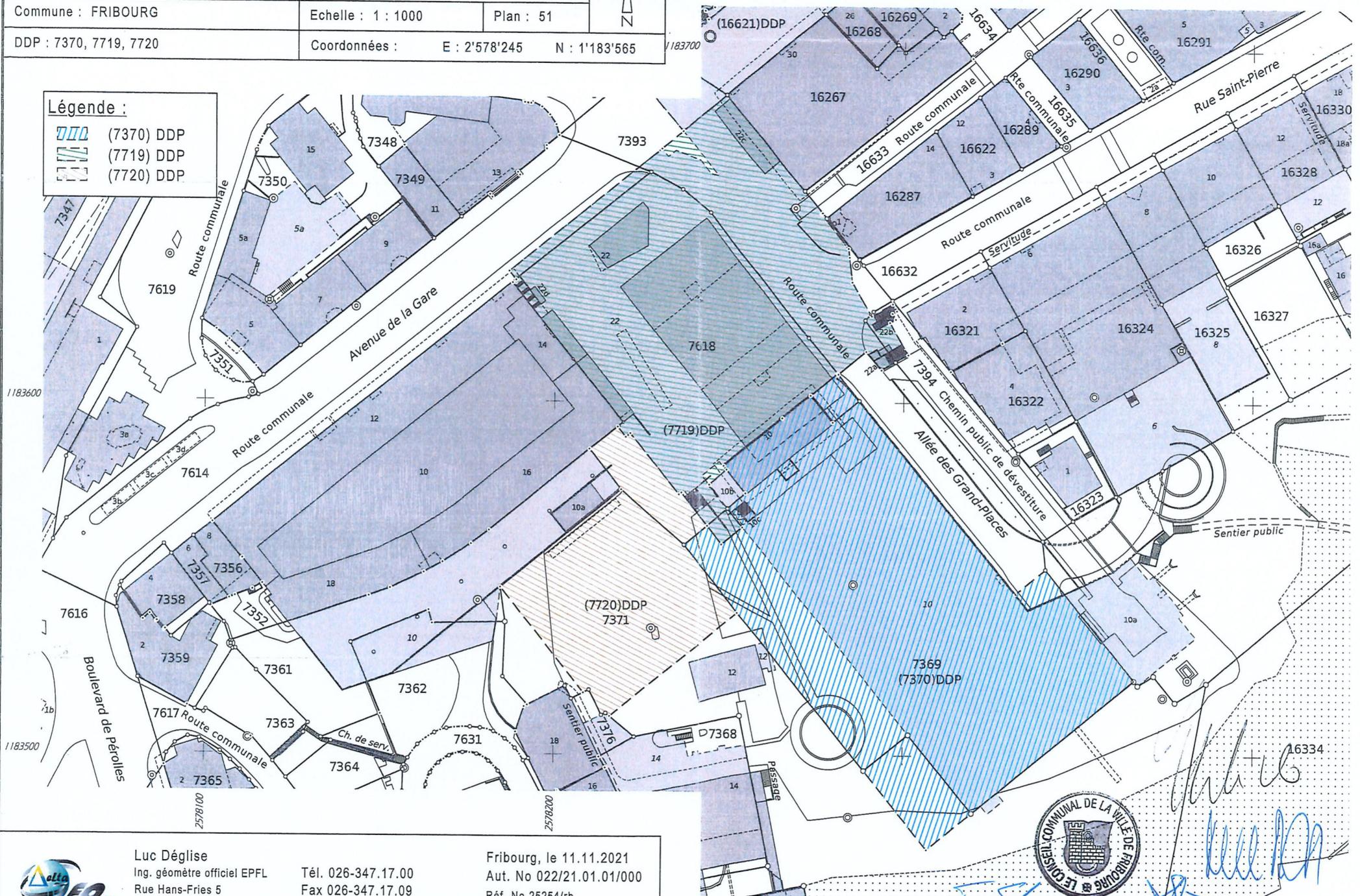


DDP : 7370, 7719, 7720

Coordonnées : E : 2'578'245 N : 1'183'565

Légende :

-  (7370) DDP
-  (7719) DDP
-  (7720) DDP



Luc Déglise
Ing. géomètre officiel EPFL
Rue Hans-Fries 5
1700 FRIBOURG

Tél. 026-347.17.00
Fax 026-347.17.09
E-mail: info@deltageo.ch

Fribourg, le 11.11.2021
Aut. No 022/21.01.01/000
Réf. No 25254/rb

Z:\Commune\Fribourg\plan\DDP_7370-7719-7720.pcd



Le Syndic

Le Secrétaire de Ville