COMMUNE DE FOUNEX
Municipalité

Au Conseil communal de Founex

Préavis N° 056/2021-2026

Octroi de droits de superficie distincts et permanents en faveur des SITSE pour l'exploitation de STAP sur deux parcelles propriétés de la Commune

Responsabilité du dossier :
Patrimoine communal
M. Hervé Mange - Municipal

Founex, le 25 septembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	3
2.	Droit distinct et permanent	3
3.	DDP de la parcelle N° 769	3
4.	DDP de la parcelle N° 841 de Commugny	4
5.	Clauses principales des droits de superficie et coûts	4
6.	Conclusions	5

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Suite à la construction de la station d'épuration (STEP) intercommunale de Commugny, les Services Industriels de Terre Sainte et Environs (SITSE) exploitent des stations de pompage (STAP) réparties dans différentes communes de Terre Sainte. Ces bâtiments ont été financés par les SITSE qui en assurent l'entretien et la prise en charge financière.

Néanmoins, d'un point de vue juridique, un bâtiment appartient au propriétaire de la parcelle sur laquelle il est érigé, à moins que ne soit constitué un droit de superficie qui permet la reprise de la propriété de l'objet par l'entité qui l'a construit et/ou l'exploite.

Afin de régulariser la situation, les SITSE souhaitent dès lors mettre en place des droits de superficie sur les parcelles qu'ils exploitent. Dans ce cadre, la Commune de Founex est concernée par deux biens-fonds lui appartenant, à savoir la parcelle N° 769 située au Chemin de la Marjolaine, et la parcelle N° 841 de Commugny, située sur le Chemin des Rannaux.

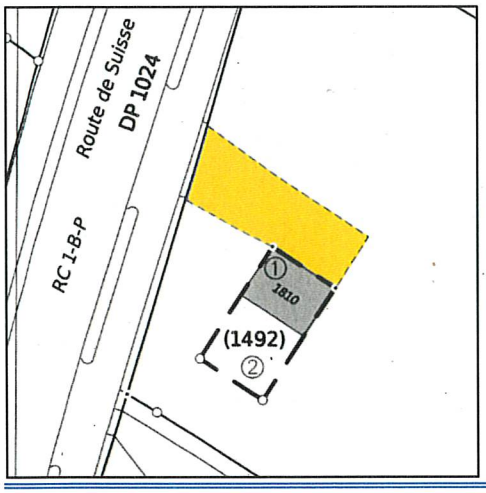
Le présent préavis a pour but d'avaliser cette procédure en vue de la signature de ces actes notariés. De la sorte, la Commune ne sera plus considérée comme juridiquement propriétaire de bâtiments qu'elle n'a pas construits, ni entretenus.

2. Droit distinct et permanent

Pour rappel, le droit de superficie confère à son titulaire (le superficiaire) la propriété d'un ouvrage existant ou le droit d'en construire un sur ou au-dessous du fonds d'un tiers (le superficiant). Il a pour but de dissocier la propriété du sol de celle de l'ouvrage érigé sur celui-ci. La notion d'ouvrage est comprise au sens d'une construction incorporée au sol et occupant un volume spatial significatif en hauteur ou en profondeur. Il doit en outre s'agir d'une construction immobilière de caractère durable et non d'un ouvrage mobilier.

Le droit de superficie peut faire l'objet de l'inscription d'une servitude ou d'une immatriculation au Registre foncier en tant qu'immeuble. Cette dernière solution, choisie dans le cas présent, implique que le droit de superficie a le caractère d'un droit distinct et permanent (DDP). Un tel droit est qualifié de permanent lorsque sa durée est indéterminée ou établie pour 30 ans au moins. Il est distinct s'il est personnel et cessible. Cette immatriculation permet notamment au superficiaire de souscrire, au besoin, des engagements hypothécaires.

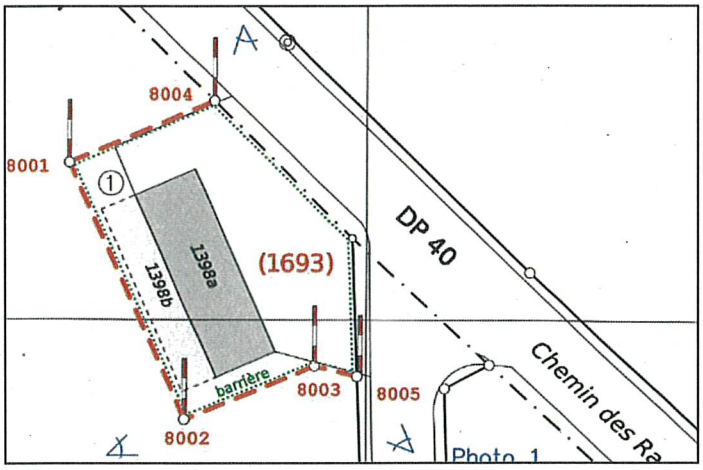
3. DDP de la parcelle N° 769



Le périmètre concerné, d'une surface de 72 m^2, comprend le bâtiment N° 1810 de la STAP pour 31 m^2, et 41 m^2 de surface destinée à la création d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules. Celle-ci correspond au chemin sur place. Les servitudes déjà en place sont maintenues.

Extrait du plan de mutation du géomètre

4. DDP de la parcelle N° 841 de Commugny



Le périmètre concerné, d'une surface totale de 320 m^2, comprend le bâtiment N° 1398a de la STAP pour 73 m^2 (dont le bâtiment souterrain N° 1398b de 41 m^2), 158 m^2 d'accès et de place privée et 89 m^2 de champ, pré, pâturage.

La zone totale est d'ores et déjà délimitée sur place au moyen de barrières. Les servitudes existantes sont maintenues.

Extrait du plan de mutation du géomètre

5. Clauses principales des droits de superficie et coûts

Les deux DDP auront des clauses identiques. Ils auront une durée de 50 ans, renouvelable.

A l'instar d'un DDP demandé à la Commune de Coppet pour la STAP de son territoire, aucune redevance ne sera versée par les SITSE. Cette manière de faire se veut du même esprit que celui qui a vu les communes remettre gratuitement aux SITSE les collecteurs de concentration ou de transport (art. 25 des statuts).

L'acte notarié qui sera signé comportera les clauses habituelles régissant les droits de superficie. Les servitudes existantes seront reportées sur le DDP ou épurées. Une nouvelle servitude sera créée pour permettre l'accès aux bâtiments pour ce qui est du DDP de la parcelle N° 769.

Les SITSE prennent à leur charge tous les coûts en relation avec la constitution de ces droits de superficie, dont les frais de notaire, les émoluments du Registre foncier et les frais de géomètre.

Aucune charge annuelle et aucun revenu annuel ne sont attendus.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE FOUNEX

Vu	le préavis municipal N° 056/2021-2026, concernant l'octroi de droits de superficie distincts et permanents en faveur des SITSE pour l'exploitation de STAP sur deux parcelles propriétés de la Commune
Ouï	le rapport de la Commission de l'urbanisme
Attendu	que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

D'approuver	le préavis municipal N° 056/2021-2026
D'octroyer	des droits de superficie distincts et permanents en faveur des SITSE pour l'exploitation des STAP situées sur les parcelles N° 769 de Founex et N° 841 de Commugny
D'autoriser	la Municipalité à signer tous les actes relatifs à ces DDP et à se déterminer sur les modalités ne figurant pas dans le présent préavis

Ainsi approuvé par la Municipalité le 29 septembre 2025, pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

le Syndic :
Lucie Kunz-Harris

le Secrétaire :
Daniel Brunner

le Municipal :
Hervé Mange

Rapport de la Commission d'urbanisme sur le préavis municipal No 056/2021-2026 relatif à « *l'Octroi de droits de superficie distincts et permanents en faveur des SITSE pour l'exploitation de STAP sur deux parcelles propriétés de la Commune* ».

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le préavis municipal N°056/2021-2026, nous a été présenté le 6 octobre 2025 par Mme le Syndic Lucie Kunz Harris, en présence des chefs de services et du secrétaire municipal.

Lors de la discussion, Mme le Syndic Lucie Kunz Harris a répondu à diverses questions des membres de notre commission présents.

La commission s'est réunie le jour même ainsi que le 28 octobre 2025 pour débattre de ce préavis.

Préambule :

À la suite de la construction de la station d'épuration intercommunale de Commugny, les Services Industriels de Terre Sainte et Environs (SITSE) exploitent plusieurs stations de pompage réparties dans la région. Ces installations, financées et entretenues par les SITSE, se trouvent sur des terrains appartenant à différentes communes.
Or, selon la loi, un bâtiment appartient au propriétaire du terrain, sauf si un droit de superficie précise le contraire. Afin de régulariser la situation, les SITSE souhaitent établir de tels droits sur les parcelles qu'ils exploitent.
Pour la Commune de Founex, deux terrains sont concernés : la parcelle n° 769, au Chemin de la Marjolaine, et la parcelle n° 841, située au Chemin des Rannaux à Commugny. Ce préavis vise à autoriser la signature des actes notariés nécessaires, afin que la propriété des bâtiments corresponde à leur véritable exploitant.

Projet :

Droit distinct et permanent (rappel) :
Le droit de superficie permet de séparer la propriété du terrain de celle du bâtiment qui y est construit. Il confère à son titulaire le droit de posséder ou d'ériger une construction sur le sol d'autrui. Ce droit, durable et attaché à une construction immobilière, peut être inscrit au Registre foncier comme un droit distinct et permanent (DDP). Cette immatriculation assure au titulaire une pleine autonomie juridique, notamment pour contracter des hypothèques si nécessaire.

DDP de la parcelle N° 769 :
Le périmètre concerné couvre 72 m², dont 31 m² occupés par le bâtiment STAP n° 1810 et 41 m² réservés à une servitude de passage pour piétons et véhicules, correspondant au chemin existant. Les servitudes actuelles sont conservées.

DDP de la parcelle N° 841 de Commugny :
Le périmètre concerné s'étend sur 320 m² et comprend le bâtiment STAP n° 1398a (73 m², dont 41 m² de locaux souterrains), ainsi que 158 m² d'accès et d'esplanade privée et 89 m² de terrain agricole. L'ensemble est déjà délimité par des barrières, et les servitudes existantes sont conservées.

Clauses principales des droits de superficie et coûts :
Les deux droits distincts et permanents (DDP) auront des conditions identiques : une durée de 50 ans, renouvelable, et aucune redevance due par les SITSE, conformément à la pratique déjà appliquée avec la Commune de Coppet. Cette approche s'inscrit dans l'esprit de collaboration entre communes et SITSE, notamment pour la mise à disposition gratuite des collecteurs.
L'acte notarié inclura les clauses usuelles liées aux droits de superficie. Les servitudes existantes seront soit maintenues, soit adaptées, et une nouvelle servitude d'accès sera créée pour la parcelle n° 769.
Les SITSE assumeront l'ensemble des frais liés à la constitution des DDP (notaire, Registre foncier, géomètre). Aucun revenu ni charge annuelle n'en découlera pour la Commune.

Conclusion :

Considérant les éléments précités la Commission de l'Urbanisme soutient la volonté de la municipalité à régulariser la situation et vous recommande Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

D'approuver le préavis municipal n° 0056/2021-2026, concernant « *l'Octroi de droits de superficie distincts et permanents en faveur des SITSE pour l'exploitation de STAP sur deux parcelles propriétés de la Commune* ».

Ainsi fait à Founex, le 4 Novembre 2025,

Pour la commission de l'Urbanisme :

Lucy Axam

Bertrand Cagneux

Luc Deblue

Christian Dutruy

Michel Dutruy

Alexandre Favero

Andreas Müller