**Contrat constitutif d'un droit d’emption**

**Contrat de droit administratif au sens de l'art. 45 al. 4 LCAT[[1]](#footnote-1)**

entre

**[Prénom et nom du propriétaire]**, propriétaire de la parcelle n°[…] du ban de […]

**cédant du droit d’emption (ci-après : le propriétaire)**

et

La **Commune de** […], représentée par […]

**bénéficiaire du droit d’emption (ci-après : la commune)**

I. Préambule

1. La commune souhaite attribuer le bien-fonds mentionné ci-après à une zone à bâtir, à la condition toutefois qu’il ne soit pas laissé en friche et qu’à moyen terme, il soit utilisé conformément à l’affectation de la zone (art. 45a et 45b LCAT).
2. Les parties concluent le présent contrat afin de garantir la réalisation de cette condition (art. 45b al. 4 LCAT).
3. Le présent contrat n’affecte en aucune façon la compétence et la marge de manœuvre des autorités compétentes en matière de changement d’affectation. Le fait qu'il soit renoncé au changement d’affectation prévu ou que celui-ci n'aboutisse pas ne peut donner lieu à aucune prétention – en particulier en dommages-intérêts – à l’encontre la commune.

II. Droit d’emption

1. **Cession et objet**

Par le présent contrat, le propriétaire concède à la commune un droit d’emption sur la parcelle suivante :

**Commune de […]**

**Parcelle n°[…] de la localité de […]**

Extrait actuel du Registre foncier en annexe.

1. **Durée et mention au registre**

Le droit d’emption est concédé pour une durée de 10 ans[[2]](#footnote-2) dès la conclusion du présent contrat. Le droit d’emption doit faire l’objet d’une mention pour cette durée au registre foncier.

1. **Transmissibilité/passage aux héritiers**

Le droit d’emption est opposable à tout droit postérieurement acquis sur l’immeuble.

1. **Contre-prestation**

 Le droit d’emption est concédé sans contre-prestation.

1. **Prix d’achat**

Le prix d’achat est fixé à CHF […][[3]](#footnote-3) par m2 pour la parcelle située en zone à bâtir au moment de l’exercice du droit d’emption.

Ce prix au m2 sera adapté sur la base de l’indice des prix à la consommation valable au moment de l'exercice du droit d'emption (l’indice de référence est celui valable au moment de la conclusion du présent contrat).

Les frais d’équipement effectivement engagés depuis la conclusion du contrat et augmentant la valeur de la parcelle sont ajoutés au prix d’achat (la différence entre la valeur vénale de la parcelle avec et sans les travaux d’équipement est déterminante). Les éventuels frais engagés pour l’établissement d’un projet de construction non réalisé ne peuvent en revanche pas faire l’objet d’une compensation.

Le prix d’achat est versé dans les dix jours suivant la requête de réquisition d’inscription au registre foncier sous déduction du montant de la contribution due par le propriétaire en application des art. 111b et suivants LCAT ainsi que du montant probable de l’impôt sur les gains immobiliers, sur la base d’une estimation demandée à l’administration fiscale, et après remboursement d’éventuels créanciers gagistes. Une fois l’impôt sur les gains immobiliers définitivement fixé et acquitté, le solde du montant retenu à ce titre est versé dans les dix jours au propriétaire.

1. **Exercice du droit d’emption**
	1. **Exercice**

La commune peut exercer le droit d’emption lorsque les conditions (cumulatives) suivantes sont réunies:

* la parcelle faisant l’objet du présent contrat a été attribuée partiellement ou entièrement à une zone à bâtir, sur la base d’une décision relative à l’affectation entrée en force;
* au moins [1/2/3] ans[[4]](#footnote-4) se sont écoulés depuis l’entrée en force de la décision relative à l’affectation en zone à bâtir du bien-fonds.

Le droit d’emption ne peut plus être exercé si un projet de construction a été réalisé conformément à la législation en vigueur.

* 1. **Changement d’affectation partiel**

Si la parcelle n'est que partiellement affectée à une zone à bâtir, le droit d’emption se limite à cette partie de la parcelle.

* 1. **Modalités de l’exercice**

Le droit d’emption doit être exercé par courrier recommandé envoyé au propriétaire. Ce dernier est tenu de requérir l’inscription au registre foncier et d’effectuer toutes les déclarations et tous les actes nécessaires au transfert de propriété dès réception du courrier par lequel le droit est exercé.

*Variante du ch. 9.3 (pour les bien-fonds de grande dimension)*

**Modalités de l’exercice**

*Le droit d’emption peut être exercé séparément pour chacune des parties de terrain[[5]](#footnote-5) délimitées dans le plan annexé au présent contrat, dans la mesure où les conditions fixées au ch. 9.1 sont remplies pour cette partie de terrain.*

1. **Autres dispositions**
	1. La prise de possession avec transfert de la jouissance et des risques a lieu au moment de l’inscription du transfert de propriété au registre foncier.
	2. En cas d’exercice du droit d’emption, la commune acquiert le bien-fonds dans son état actuel et effectif, tel qu’elle le connaît. Toute garantie de la part du propriétaire est exclue dans toute la mesure permise par la loi.
	3. Durant la période de validité du droit d’emption, les parcelles concernées ne peuvent être divisées que si la commune l’autorise[[6]](#footnote-6). Cette dernière est tenue d’autoriser la division si elle est opérée en vue d’une construction et si une autre construction peut être réalisée sur la parcelle.
	4. Durant la période de validité du droit d’emption, le propriétaire ne peut grever la parcelle de nouvelles **servitudes** sans l’accord de la commune (convention obligatoire).
	5. Le bien-fonds faisant l’objet du droit d’emption est vendu libre de **droits de gage immobiliers**. La commune peut obtenir des informations sur les éventuelles créances garanties par gage auprès des créanciers gagistes.

Durant la période de validité du droit d’emption, le propriétaire ne peut grever la parcelle de nouveaux droits de gage immobiliers sans l’accord de la commune. Cette dernière est tenue de donner son accord, dans la mesure où les droits de gage immobiliers sont concédés afin de financer des travaux d’équipement de la parcelle, l’acquisition de la parcelle et une construction sur cette dernière (convention obligatoire).

* 1. Le bien-fonds faisant l’objet du présent contrat doit être transféré libre de contrats de bail ou de bail à ferme. Il incombe au propriétaire de résilier de tels contrats à temps le cas échéant.
	2. La commune prend en charge les coûts liés à la conclusion du présent contrat, ainsi que les taxes et les droits de mutation dus en raison de l’exercice du droit d’emption. L’éventuel impôt sur les gains immobiliers est dû par le propriétaire, de même que la contribution de la plus-value au sens des art. 111b et suivants LCAT.

Les parties déclarent avoir connaissance de l’existence d’une hypothèque légale en garantie du paiement de l’impôt sur les gains immobiliers de même qu'en garantie d'autres taxes et contributions conformément à l'article 88 LiCC[[7]](#footnote-7).

* 1. Le propriétaire s’engage à transmettre à ses éventuels successeurs les obligations découlant du présent contrat, en les obligeant valablement à les transmettre eux-mêmes à leurs successeurs, sous peine de dommages-intérêts en cas d’omission.

III. Dispositions finales

1. **Caducité de droit d’emption**

Le droit d’emption est caduc, et la commune doit en demander la radiation du registre foncier lorsque :

* contrairement au scénario de changement d’affectation envisagé au
ch. 1 ci-dessus, l’autorité compétente n’affecte définitivement pas le bien-fonds à une zone à bâtir – ni entièrement, ni partiellement ;
* les conditions pour l’exercice du droit d’emption prévues au ch. 9.1 ne peuvent définitivement plus être réalisées.
1. **For**

Les litiges résultant du présent contrat sont soumis aux tribunaux du canton du Jura.

1. **Inscription au registre foncier**

Par le présent contrat, les parties demandent au registre foncier de mentionner, conformément à l'art. 129 al. 1 let. g ORF[[8]](#footnote-8), le droit d’emption qu’elles ont convenu pour une période de 10 ans à compter de la signature du présent contrat.

[Lieu], le [date] [Lieu], le [date]

Le propriétaire et cédant Le bénéficiaire du droit d’emption :
du droit d’emption :

............................................................ ............................................................

[Prénom et nom du propriétaire] Commune de […]

1. Loi sur les constructions et l’aménagement du territoire - RSJU 701.1 [↑](#footnote-ref-1)
2. Le droit d’emption est fixé pour une durée définie de maximum dix ans (art. 216a CO). [↑](#footnote-ref-2)
3. Valeur vénale probable après la mise en zone constructible. [↑](#footnote-ref-3)
4. Le droit d’emption peut être concédé pour une durée maximale de 10 ans. Le droit d’emption légal peut être exercé à partir d’un délai de 6 ans à compter de la réalisation des équipements. Le présent modèle prévoit que la commune ne peut l’exercer qu’après 1/2/3 ans au plus tôt. La commune dispose donc d’une période de 1 à 4 ans pour exercer le droit d’emption (différence entre la durée convenue au point 5 et la durée choisie sous point 9.1). [↑](#footnote-ref-4)
5. Pour les grands terrains situés en zone agricole, une parcellisation n’est pas toujours possible avant la mise en zone constructible. Il est cependant autorisé de prévoir aussi un droit d’emption pour des parties de terrain (Koller, Der Grundstückkauf, Berne 2001, § 11 N 137 en lien avec N 51). [↑](#footnote-ref-5)
6. Clause pour les grands terrains sur lesquels plusieurs bâtiments peuvent être construits (pour la variante, cf. ch. 9.3). [↑](#footnote-ref-6)
7. Loi d'introduction du Code civil suisse - RSJU 211.1 [↑](#footnote-ref-7)
8. Ordonnance fédérale sur le registre foncier - RS 211.432.1 [↑](#footnote-ref-8)