

D I V I S I O N
D ' U N D R O I T D E S U P E R F I C I E E N Q U A T R E
(D D P)
C O N S T I T U T I O N
D E D I V E R S E S S E R V I T U D E S
M O D I F I C A T I O N
D E S C O N T R A T S D E S U P E R F I C I E (D D P)

entre
la VILLE DE VERNIER
et
QUARZ'UP SA
DDP 5929 de VERNIER

grevant les parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 de la Commune de VERNIER

TM No 34/2023

PROJET du 19 décembre 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le *

A GENEVE, en l'Etude de Mes PONCET, BUHLER, LACIN & VALLERY, 5, Rue Pedro-Meylan, et en les bureaux de la Mairie de Vernier, rue du Village 9, Vernier,

Par-devant Me Mariella VALLERY-SPAETHE, notaire à Genève, soussignée,

ONT COMPARU :

1. Messieurs Daniel Michel DELECHAT et Gauthier Jean Léonhard GUEGAND,

pour adresse rue Kitty-Ponse 5, 1205 Genève,

agissant au nom et pour le compte de :

QUARZ'UP SA,

société anonyme ayant son siège à Genève, rue Kitty-Ponse 5, 1205 Genève, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la FOOSC, No IDE CHE-466.559.607,

et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en qualité d'administrateurs, exerçant la signature collective à deux, ainsi que cela résulte du Registre du commerce,

ci-après dénommée : « le superficiaire »,

D'une part.

2. Messieurs Mathias BUSCHBECK, Maire, et Gian-Reto AGRAMUNT, Conseiller administratif,

pour adresse c/o Mairie de Vernier, Rue du Village 9, 1214 Vernier,

agissant au nom et pour le compte de la :

VILLE DE VERNIER,

ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu *(délibération du Conseil municipal et décision du Département des institutions et du numérique à nous adresser le moment venu)*, documents dont des copies demeureront ci-annexées.

ci-après dénommée : « le superficiant »,

D'autre part.

Les comparants, préalablement aux dispositions qui font l'objet du présent acte, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E P R E L I M I N A I R E
--

1. REGIME DE PROPRIETE - DESIGNATION CADASTRALE

- 1.1 La VILLE DE VERNIER est inscrite au Registre foncier comme propriétaire, en la **Commune de VERNIER (46)**, des immeubles inscrits au Registre Foncier comme suit:

Parcelle 1157, d'une surface de 12'809 mètres carrés, sise aux lieudits « Vernier – Mouille Galand » non bâtie.

Il dépend de cette parcelle une quote-part inconnue de la parcelle 1161, de la même commune, sise aux lieudits « Vernier – Mouille Galand », d'une surface de 1'713 mètres carrés, non bâtie.

Parcelle 4235, d'une surface de 5'999 mètres carrés, sise aux lieudits « Vernier – Mouille Galand » non bâtie.

Parcelle 4236, d'une surface de 2'500 mètres carrés, sise au lieudit « Mouille Galand » non bâtie.

Parcelle 4237, d'une surface de 2'337 mètres carrés, sise au lieudit « Mouille Galand » non bâtie.

Et, avec lesdites parcelles, toutes leurs parties intégrantes et accessoires, sans exception ni réserve.

- 1.2 QUARZ'UP SA est, de son côté, inscrite au Registre foncier comme propriétaire (titulaire), en la **Commune de Vernier (46)**, d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP), inscrit au Registre Foncier le 25 juillet 2023, sous Pj 8475, sur parties des quatre parcelles précitées:

DDP 5929, d'une surface de 21'423 mètres carrés, non bâti, sis au lieudit « Mouille Galand ».

Ce droit de superficie, échéant le 25 juillet 2093, a été inscrit à titre de servitude sur les parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237, sus-désignées, le 25 juillet 2023 sous Pj 8475.

Et, avec ledit droit de superficie, toutes ses parties intégrantes et accessoires, sans exception ni réserve.

2. MENTION

- 2.1 Les **parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237** font l'objet au Registre Foncier de la mention suivante :

PjA 1083 du 2 mai 1980 **Préemption en faveur de l'Etat de Genève (LGZDI)**

ID 2004/060321

Pj 8475 du 25 juillet 2023 **Mutation de projet**
ID.2023/008585

- 2.2 Le **DDP 5929** fait l'objet au Registre Foncier de la mention suivante :

Pj 8475 du 25 juillet 2023 **Mutation de projet**
ID.2023/008585

3. ANNOTATION

Tant les **parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237** que le **DDP 5929** font l'objet au Registre Foncier des annotations suivantes, dont les intitulés pourraient être revus par ledit Registre lors de sa transcription :

Pj 8475 du 25 juillet 2023 **Suppression du droit de préemption légal du superficiaire**

ID.2023/008586

Pj 8475 du 25 juillet 2023 **Conditions spéciales du droit de retour à l'échéance**

ID.2023/008587

4. SERVITUDE

- 4.1 Les **parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237** font l'objet au Registre Foncier de l'inscription de servitude suivante :

Pj 8475 du 25 juillet 2023 **(C) DDP Superficie, jusqu'au 25 juillet 2093**
en faveur de DDP 5929

ID.2023/008584

4.2 Le **DDP 5929** ne fait l'objet au Registre Foncier de l'inscription d'aucune servitude.

5. SITUATION HYPOTHECAIRE

5.1 Les **parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237** sont actuellement libres et franches de toute inscription hypothécaire.

5.2 Le **DDP 5929** est actuellement l'objet de l'inscription hypothécaire suivante :

Pj 8475 du 25 juillet 2023

Créancier
ID.2023/001974

Hypothèque légale au montant de CHF 626'625.--,
au 1er rang, droit de gage individuel
VILLE DE VERNIER

6. ZONE

Les **parcelles 1157, 4235, 4236, 4237 et 1161 (dépendance)** sont situées en zone 5 développement industriel et artisanal.

7. DOSSIER DE MUTATION

En vue du présent acte, QUARZ'UP SA, en ses qualités, a fait établir par Haller Wasser + partner SA, bureau d'ingénieurs géomètres officiels à Carouge, sous sa propre responsabilité, le dossier de mutation No 34 de 2023, daté du 11 juillet 2023, modifié le 22 septembre 2023, contrôlé le * *(si plus de deux mois se sont écoulés entre la date de modification et la signature de l'acte)*, visé par le service compétent et par les comparants, ainsi que *trois* plans de servitudes annexes, et dont un exemplaire de chaque demeure ci-annexé. *Original RF à recevoir du géomètre ainsi que 6 copies papier*

Observation étant faite que ledit dossier de mutation porte la mention « Mutation conforme au projet. Limites et surfaces susceptibles de modifications par un nouveau dossier de mutation (Articles 175 et 176 LaCC et 126 ORF) », ce qui pourrait entraîner, suite à la vérification par la Direction de la mensuration officielle (DMO), une modification de celui-ci.

8. MODIFICATION ET MISE A JOUR DU CONTRAT DE SUPERFICIE EXISTANT

Compte tenu de la division du DDP 5929, ci-après convenue, et des diverses modifications que les parties souhaitent dès lors apporter au contrat de superficie existant, elles conviennent, par mesure de simplification et ensuite de division, de les mettre à jour ainsi qu'il suit.

Il est ici rappelé que ce droit de superficie a déjà été enregistré et taxé, et que QUARZ'UP SA en est déjà titulaire. Pour la perception des droits du fisc, les parties se réfèrent ainsi à l'article 8 alinéas 3 et 4 de la Loi sur les Droits d'Enregistrement.

Les parties précisent par ailleurs que la rente actuelle et annuelle (plancher), pour l'ensemble du DDP, est au montant arrondi de DEUX CENT HUIT MILLE HUIT CENT SEPTANTE-CINQ FRANCS (CHF 208'875.--).

Quant à la participation du superficiaire aux frais de dépollution (à l'ouverture du chantier) des terrains, dans le DDP actuellement inscrit au Registre Foncier, elle avait été plafonnée à montant maximum de TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 384'000.--) HT, à charge du superficiaire.

Cela exposé, les comparants, en leurs qualités, conviennent ce qui suit :

D I V I S I O N D U D R O I T D E S U P E R F I C I E (D D P) 5 9 2 9 E N Q U A T R E D D P
--

1. DIVISION - ATTRIBUTION DE NOUVEAUX NUMEROS

Les comparants conviennent, par les présentes, de diviser le **DDP 5929** ci-dessus désigné dans l'exposé, conformément aux indications du dossier de mutation ci-annexé, afin de former désormais les quatre (4) nouveaux droits de superficie distincts et permanents (DDP) suivants, emportant ainsi la radiation du DDP 5929, savoir :

1) DDP 6128, d'une surface de 7'698 mètres carrés, sis au lieudit « Mouille Galand », non bâti, en charge sur partie des parcelles 1157 et 4235, toute autre parcelle en étant simultanément dégrevée.

2) DDP 6132, d'une surface de 2'917 mètres carrés, sis au lieudit « Mouille Galand », non bâti, en charge sur partie des parcelles 4235 et 4236, toute autre parcelle en étant simultanément dégrevée.

3) DDP 6133, d'une surface de 2'692 mètres carrés, sis au lieudit « Mouille Galand », non bâti, en charge sur partie des parcelles 1157, 4235 et 4236, toute autre parcelle en étant simultanément dégrevée.

4) DDP 6134, d'une surface de 8'116 mètres carrés, sis au lieudit « Mouille Galand », non bâti, en charge sur partie des parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237.

Etant précisé que ledit dossier de mutation comprend les mentions suivantes :

- « Radiation du DDP 5929 » ;
- « Abornement et levé après travaux ».

Une **mention de "Mutation de projet" sera requise** au Registre Foncier à teneur des présentes, laquelle sera radiée, par les soins et sous la responsabilité de Haller Wasser + partner SA, bureau d'ingénieurs géomètres officiels à Carouge, à l'occasion de la cadastration des bâtiments, respectivement de l'abornement, et ce sous le contrôle de QUARZ'UP SA, et de la VILLE DE VERNIER.

Enfin, il est ici précisé que le Registre Foncier a dûment accepté, pour la présente opération, l'inscription de droits de superficie sur plusieurs parcelles, et confirmé que la division du DDP initial pouvait se faire sans réunion au préalable des parcelles grevées, toutes propriétés de la VILLE DE VERNIER, ainsi que cela ressort de deux courriels du 6 février 2020 et du 19 septembre 2023, qui demeurent ci-annexés.

2. REPORT DE MENTION

En application notamment des dispositions y relatives du Code Civil Suisse et de l'Ordonnance sur le Registre Foncier, la mention de « Mutation de projet », ci-dessus relatée, est purement et simplement reportée sur les nouveaux DDP 6128, 6132, 6133 et 6134.

3. REPORT D'ANNOTATIONS

En application notamment des dispositions y relatives du Code Civil Suisse et de l'Ordonnance sur le Registre Foncier, les annotations relatives à la suppression du droit de préemption légal du superficiaire et aux conditions spéciales du droit de retour et conséquences de l'extinction du DDP, ci-dessus relatées, sont purement et simplement reportées sur les nouveaux DDP 6128, 6132, 6133 et 6134.

4. DIVISION DE GAGE IMMOBILIER

Les comparants conviennent par les présentes de diviser l'hypothèque légale au montant de CHF 626'625.-, ci-dessus relatée, pour la reporter, ci-après, sur chacun des nouveaux DDP, le DDP 5929 en étant ainsi dégrevé.

5. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Plan de servitudes No 1

5.1 Servitude de passage à pied et à véhicules – Plan No 1

Il est constitué, en référence au plan de servitudes No 1, ci-joint :

- au profit du DDP 6128,
- sur les parties des DDP 6132, 6133 et 6134, figurées par la légende de couleur rose,

- au profit du DDP 6132,
- sur les parties des DDP 6133 et 6134, figurées par la légende de couleur rose,

- au profit du DDP 6133,
- sur les parties des DDP 6132 et 6134, figurées par la légende de couleur rose,

- au profit du DDP 6134,
- sur les parties des DDP 6132 et 6133, figurées par la légende de couleur rose,

une servitude foncière de passage à pied et à véhicules, non exclusif, dont tous les frais d'aménagement, d'entretien et par la suite de réparation et de renouvellement seront supportés par les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, proportionnellement à leurs droits à bâtir respectifs.

5.2 Servitude de passage à pied – Plan No 1

Il est constitué, en référence au plan de servitude No 1, ci-joint :

- au profit et sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, soit réciproquement entre eux, selon la légende de couleur verte,

une servitude foncière de passage à pied, non exclusif, dont tous les frais d'aménagement, d'entretien et par la suite de réparation et de renouvellement seront supportés par les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, proportionnellement à leurs droits à bâtir respectifs.

5.3 Servitude d'usage de places de livraison – Plan No 1

Il est constitué, en référence au plan de servitude No 1, ci-joint :

- au profit des DDP, 6132 et 6134,
- sur les parties du DDP 6133 figurées par la légende de couleur rouge,

une servitude foncière d'usage de places de livraison, non exclusif, dont tous les frais d'aménagement, d'entretien et par la suite de réparation et de renouvellement seront supportés par les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, proportionnellement aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chacun des DDP.

5.4 Servitude de passage public à pied – Plan No 2

Il est créé, à titre gratuit, en référence au plan de servitude No 2, ci-joint :

- au profit de la VILLE DE VERNIER,
- sur la partie des DDP 6134, 6133 et 6128 et de la parcelle 1157, figurées par la légende de couleur orange,

une servitude de passage public à pied, dont tous les frais d'aménagement, et par la suite d'entretien, de réparation et de renouvellement seront supportés par les DDP 6134, 6133-et 6128, proportionnellement aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chacun des DDP.

5.5 Servitude de passage public à pied et tous véhicules – Plan No 2

Il est constitué, à titre gratuit, en référence au plan de servitude No 2, ci-joint :

- au profit de la VILLE DE VERNIER, et des DDP 6128 et 6133,
- sur la partie des DDP 6134 et 6132 et des parcelles 1157, 4236 et 4235, figurées par la légende de couleur verte,

une servitude de passage public à pied et tous véhicules, dont tous les frais d'aménagement, et par la suite d'entretien de réparation et de renouvellement seront supportés par les DDP 6134, 6133, 6132 et 6128, proportionnellement aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chacun des DDP.

Les comparants conviennent expressément d'inscrire d'ores et déjà cette servitude au Registre Foncier, mais son exercice sera différé au développement du Centre d'entretien de Vernier (CEV), à savoir au jour où la Ville de Vernier aura besoin de pouvoir accéder au Centre d'entretien de Vernier (CEV), sis sur la parcelle voisine 1156, par les chemins de Morglas et Delay. **(Demeure réservée l'acceptation de cette rédaction par le Registre Foncier)**

5.6 Servitude d'usage de noue – Plan No 2

Il est constitué, à titre gratuit, en référence au plan de servitude No 2, ci-joint :

- au profit de la VILLE DE VERNIER, et des DDP 6128, 6132 et 6133,
- sur la partie du DDP 6134 et de la parcelle 4236, figurée par la légende de couleur bleue,

une servitude d'usage de noue, dont :

- tous les frais d'aménagement (noue, y compris volume hydraulique, aménagements extérieurs et accès) seront supportés par QUARZ'UP SA ;
- Les frais ultérieurs d'entretien, de réparation et de renouvellement relatifs au volume hydraulique uniquement – tel que figuré par un triangle de couleur noire sur le plan No 2 - seront supportés par la VILLE DE VERNIER,
- Les frais ultérieurs d'entretien, de réparation et de renouvellement relatifs à la noue hors volume hydraulique, aux aménagements extérieurs et à l'accès seront supportés par les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, proportionnellement aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chacun des DDP.

5.7 Servitude de canalisation (alimentation et évacuation de la noue) – Plan No 2

Il est constitué, à titre gratuit, en référence au plan de servitude No 2, ci-joint :

- au profit de la VILLE DE VERNIER,
- sur les parties des DDP 6134 et 6132 et des parcelles 4235 et 4236, figurées par la légende de couleur rouge,

une servitude de canalisation (alimentation et évacuation de la noue), dont :

- Les frais d'aménagement seront supportés par QUARZ'UP SA ;
- Les frais ultérieurs d'entretien, de réparation et de renouvellement seront supportés par la VILLE DE VERNIER.

Plan de servitudes No 3

5.8 Servitude de construction – Empiètement au sous-sol – Plan No 3

Il est constitué, en référence au plan de servitude No 3, ci-joint :

- au profit du DDP 6128,
- sur la partie du DDP 6133 figurée par la légende de couleur rose,

une servitude d'empiètement au sous-sol, dont le fonds dominant conservera dès lors seul la propriété, les profits, les risques et les charges, conformément à l'article 674 du Code Civil Suisse.

5.9 Servitude de construction – Empiètement au sous-sol – Plan No 3

Il est constitué, en référence au plan de servitude No 3, ci-joint :

- au profit du DDP 6132,
- sur la partie du DDP 6133 figurée par la légende de couleur verte,

une servitude d'empiètement au sous-sol, dont le fonds dominant conservera dès lors seul la propriété, les profits, les risques et les charges, conformément à l'article 674 du Code Civil Suisse.

<p style="text-align: center;">M O D I F I C A T I O N (M I S E S A J O U R) D E S C O N T R A T S D E S U P E R F I C I E</p>
--

Compte tenu de la division du DDP 5929 prévue ci-dessus, les comparants conviennent de modifier (soit mettre à jour) le contrat de superficie inscrit au Registre Foncier le 25 juillet 2023 sous Pj 8475 en conséquence, afin notamment qu'il y ait désormais un contrat de superficie par nouveau DDP issu de ladite division.

Ainsi, ledit contrat de superficie est scindé et modifié comme suit :

Table des matières :

Nouveau DDP 6128 : pages 10 à 22,

Nouveau DDP 6132 : Pages 23 à 36,

Nouveau DP 6133 : Pages 37 à 50,

Nouveau DDP 6134 (ultérieurement soumis au régime de la PPE) : Pages 51 à 66.

DDP 6128

DDP 6128 - CONTRAT DE SUPERFICIE**1. DECLARATIONS DE VOLONTES - CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

La VILLE DE VERNIER a accordé, à la société QUARZ'UP SA, qui a accepté, en son nom personnel et pour son propre compte, une servitude de superficie s'exerçant sur les parties des parcelles 1157 et 4235, de la Ville de VERNIER, ci-dessus désignées, non bâties.

Et, avec lesdites parties de parcelles, toutes leurs parties intégrantes et accessoires, sans exception ni réserve.

Cette servitude de superficie s'exercera dès lors sur une surface de 7'698 mètres carrés de terrain, selon le dossier de mutation susvisé, soit sur la partie figurée par la légende de couleur verte sur l'extrait de plan y annexé.

Ainsi, les parties rappellent que les soldes des parcelles, non grevées du droit de superficie (notamment partie longeant la route de Montfleury), seront exclus dudit droit, ainsi que cela résulte du dossier de mutation ci-annexé. Le superficiaire n'assumera ainsi aucun frais ou travaux s'agissant des parties des parcelles non comprises dans le présent droit de superficie.

2. NATURE

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse. Il est immatriculé comme immeuble sur un Feuille individuel au Registre foncier, conformément aux articles 655 al.3 et 943 al. 1 chiffre 2 du Code civil suisse et 22 al. 1 let a de l'ordonnance sur le Registre foncier, sous DDP No 6128, selon le dossier de mutation ci-annexé.

Cette servitude de superficie est cessible et transmissible, dans les limites des présentes.

3. ENTREE EN POSSESSION

- 1) La mise à disposition des terrains grevés du droit de superficie a eu lieu le 25 juillet 2023, libres de tous bail, constructions, biens et personnes.
- 2) Le superficiaire garantit que les parcelles objets du droit de superficie ne sont grevées d'aucun gage immobilier ni d'aucune annotation de droit personnel, ni d'aucune servitude interdisant d'atteindre le but visé ci-après. Pour le surplus, les parties se réfèrent à l'article 19 ci-après.
- 3) Au surplus, les terrains demeurent grevés ou favorisés des servitudes actives ou passives qui peuvent être inscrites au registre foncier.

Il est enfin précisé que le superficiaire supportera, uniquement pour l'assiette de son droit de superficie, tous les frais d'aménagement (notamment nivellement, canalisations, remblais, raccords à l'égout) de même que ceux d'établissement des concessions des services publics (notamment eau, gaz, tv, électricité,

téléphone) y compris toutes remises en état y relatives et les abonnements à ces services, ainsi que les frais de déplacement ou de maintien des canalisations existantes, dans la mesure où ces frais sont liés et nécessaires à la construction et à l'exploitation des bâtiments et aménagements du superficiaire, sur la surface du droit de superficie.

4. DUREE

- 1) Le droit de superficie est entré en vigueur dès le 25 juillet 2023, date de son inscription au Registre foncier, pour se terminer le vingt-cinq juillet deux mille nonante-trois (25.07.2093).
- 2) Au moins cinq (5) ans avant l'échéance du droit de superficie, le superficiaire devra avertir le superficiant de ses intentions quant à l'extinction ou à une éventuelle demande de prolongation du droit de superficie.
- 3) Le silence du superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier par le superficiant.
- 4) En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du présent contrat aux conditions économiques du moment, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière, selon les critères retenus à l'article 6, 5) lettre a) et b) ci-dessous.
- 5) Sous réserve de l'accord du superficiant, la prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

5. BUT

- 1) Le droit de superficie confère au superficiaire le droit et l'obligation de construire et d'exploiter un parking souterrain, ainsi qu'un bâtiment (ci-après désigné « l'immeuble ») de haute technologie et formation, conformément aux plans faisant l'objet du dossier des autorisations de construire Nos DD 114162-2, DD 114162-3 *(en cours d'instruction, à confirmer au jour de la signature si celle-ci est entrée en force)*, et DD 114166, entrées en force et non susceptibles de recours à *confirmer*, délivrées par le département compétent le 9 décembre 2022 et le *, et à leurs compléments éventuels, ainsi que toute autorisation ultérieure, en force.

Une copie de chacune des autorisations de construire mentionnées ci-dessus demeurera ci-annexée.

- 2) Le superficiaire s'engage à conserver pendant toute la durée du contrat l'affectation de l'immeuble telle qu'elle ressort du but du présent contrat, de la législation applicable à la zone, ainsi qu'au PDZI en vigueur. En outre, le superficiaire ne pourra pas modifier le but tel que défini ci-dessus sans l'accord du superficiant.

Au moins trente pour cent (30%) des surfaces louées ou vendues (hors parking et dépôts), à l'échelle de l'ensemble des quatre nouveaux droits de superficie, soit les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, devront être affectées à de la haute technologie. A ce sujet, les comparants s'engagent, aux termes des présentes, à établir dans les meilleurs délais et avant toute cession de l'un ou plusieurs desdits DDP, un règlement de quartier reprenant notamment ce principe, qui sera inscrit sur lesdits DDP à titre de servitude.

Le projet devra, dans toute la mesure du possible, limiter les nuisances côté village.

Le superficiaire garantit des espaces extérieurs et des zones vertes de qualité, des liaisons dédiées à la mobilité douce et une perméabilité piétonne.

La centralité de ce nouveau quartier sera animée et renforcée par un traitement des façades différenciées selon les affectations et les typologies. A ce sujet, les comparants conviennent que ce principe sera également repris dans le règlement de quartier susvisé.

6. RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le superficiaire s'engage à verser au superficiant une rente (plancher) de droit de superficie annuelle qui s'élève au moins à NEUF FRANCS ET SEPTANTE-CINQ CENTIMES (CHF 9,75) par an et par mètre carré de terrain grevé (hors champ TVA).

La surface totale des parties des parcelles mises à disposition étant de 7'698 m², la rente foncière annuelle (plancher) est donc de SEPTANTE-CINQ MILLE CINQUANTE-CINQ MILLE FRANCS ET CINQUANTE CENTIMES (CHF 75'055.50), arrondie à SEPTANTE-CINQ MILLE CINQUANTE-SIX FRANCS (CHF 75'056.-).

Au cas où le quinze pour cent (15 %) de l'état locatif effectif ou hypothétique (cf. paragraphe ci-dessous) du projet (soit pour la partie hors sol, correspondant aux mètres carrés balayables hors-sol, mais en excluant les sous-sols, parkings et locaux techniques), HT, est supérieur au montant ci-dessus, la rente sera alors majorée, et portera alors sur le quinze pour cent (15 %) dudit état locatif.

En cas de cession du présent droit de superficie à un propriétaire occupant, l'état locatif hypothétique initial sera déterminé sur la base des estimations du concours investisseur par la Ville de Vernier figurant dans le tableau ci-joint, étant précisé que les loyers initiaux estimés seront ajustés une fois par année dès la date à partir de laquelle la rente sera due (cf. article 6,3) et pour la première fois un (1) an après cette date en fonction des variations de l'indice pertinent (cf. article 6,5 lettre a)).

- 2) A cet effet, le superficiaire s'engage à présenter au superficiant l'état locatif effectif, respectivement l'état locatif hypothétique ajusté selon le paragraphe ci-dessus, de son immeuble, au premier janvier de chaque année.
- 3) La rente est due, respectivement, dès la date d'entrée du premier utilisateur (locataire ou nouveau propriétaire occupant), étant précisé que le montant de CINQ CENT MILLE FRANCS (CHF 500'000.-), déjà versé par le superficiaire, au superficiant, sera à valoir sur la rente, soit viendra en déduction de celle-ci.
- 4) La rente est payable par semestre civil d'avance les trente-et-un (31) mai et trente (30) novembre de chaque année sur le compte de la VILLE DE VERNIER ou au moyen d'une facture avec QR code transmise au superficiaire, la première fois à la première de ces échéances suivant l'entrée du premier locataire.
- 5) La rente plancher pourra être ajustée, à l'échéance de chaque période de cinq (5) ans, en tant compte, à parts égales, moyennant un préavis de six mois au moins :
 - a) des variations de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, calculé par l'Office fédéral de la statistique, tel qu'il est publié dans l'Annuaire statistique de la Suisse, ou de tout autre indice suisse officiel qui pourrait le remplacer. L'indice

considéré comme base de calcul dans le présent contrat est celui du mois de la signature de l'acte (base 100 = *);

- b) des variations du taux d'intérêt, soit le taux d'intérêt de référence publié par le Département fédéral de l'économie (DFE), majoré de 0,5 %, correspondant au taux de rendement.
- 6) Le paiement de la rente est considéré comme directement exécutable au sens des articles 347ss du Code de procédure civile, ce que le superficiaire reconnaît expressément.

7. COMPENSATION

Le superficiaire renonce en cas de contestation à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la rente du droit de superficie. Toute compensation avec la rente du droit de superficie est donc exclue tant et aussi longtemps que le superficiaire n'est pas au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire.

8. GARANTIE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription d'une hypothèque légale, au sens des articles 779 i) et 779 k) du Code civil, d'un montant de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE CENT SOIXANTE-HUIT FRANCS (CHF 225'168.-), égal à trois fois la rente annuelle prévue à l'article 6, à prendre au profit du superficiaire.
- 2) L'hypothèque légale est révisée en même temps et dans les mêmes conditions que la rente du droit de superficie.
- 3) Cette hypothèque peut être primée par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de quatre-vingts pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et installations fixes au moment de la constitution desdits droits de gage.
- 4) Le superficiaire s'engage, dans cette limite, à accorder toutes cessions de rang, à première réquisition du superficiaire, pour autant que la disposition de l'article 11, lettre j), soit observée.
- 5) L'hypothèque légale sera primée par les annotations reportées ci-dessus, ainsi que par les servitudes créées aux présentes.

9. CESSIBILITE ET DROIT DE PREEMPTION

- 1) Le présent droit de superficie est cessible et transmissible.
- 2) Toute cession est subordonnée au consentement préalable du superficiaire auquel le prix doit être indiqué. Le superficiaire ne pourra refuser de consentir à la cession que si :
 - a) les obligations personnelles qui incombent au superficiaire ne sont pas reprises par l'acquéreur.
 - b) le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ; s'il ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte du contrat de superficie.

- c) si le superficiaire entend céder son droit sans s'engager au préalable à assurer la construction des bâtiments prévus par le présent contrat jusqu'à leur achèvement et à l'obtention du dernier permis d'exploiter. Il est précisé que le superficiaire a d'ores et déjà pris un tel engagement selon l'article 11 lettre a).
- 3) Le superficiant a l'obligation de se prononcer dans un délai de deux mois dès la réception de la requête (qui devra être accompagnée de tous documents et informations utiles à ce sujet) du superficiaire faite par pli recommandé. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement du superficiant est présumé.
 - 4) En cas de cession dûment approuvée par le superficiant, QUARZ'UP SA, soit le superficiaire, sera libéré de toute responsabilité résultant du présent contrat, les droits et obligations en découlant passant entièrement en la personne du cessionnaire. sous réserve (i) des engagements pris à l'article 21 du présent contrat qui continueront de lier QUARZ'UP SA, (ii) de son obligation d'assurer certains frais de dépollution selon l'article 18,3 du présent contrat et (iii) de son obligation d'assurer la construction des bâtiments prévus dans le présent contrat selon l'article 11 lettre a). Il est précisé que, cas échéant, l'obligation d'assurer la construction desdits bâtiments appartiendra également au cessionnaire, en sa qualité de superficiaire, conjointement avec QUARZ'UP SA.
 - 5) En cas de cession, le superficiant peut exercer son droit de préemption légal. Ce droit de préemption s'exercera aux conditions correspondant à celles offertes par le tiers acquéreur.

Enfin, le superficiaire pourra, moyennant le consentement préalable et expresse du superficiant, constituer le droit de superficie en propriété par étage, et/ou constituer des droits de superficie au deuxième degré. Dans cette hypothèse, et en cas d'accord du superficiant, il devra intervenir à l'acte y relatif. Les clauses du présent contrat devraient, le cas échéant, être alors adaptées, le tout aux frais du superficiaire.

10. DROIT DE DISPOSITION DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux pour autant que l'exigence suivante soit respectée:

La location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions des autorisations de construire, des dispositions légales applicables, et des dispositions du contrat de superficie.

11. OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire a l'obligation :

- a) d'entreprendre les travaux de constructions et installations fixes du présent droit de superficie dans les meilleurs délais, et les poursuivre jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

Afin de garantir ses obligations selon le présent article 11 lettre a) en relation avec le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6132, 6133 et 6134, le superficiaire a d'ores et déjà remis au superficiant une garantie de bonne fin

exigible à première réquisition, émanant d'une banque ayant son siège en Suisse, d'un montant d'UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS SUISSES (CHF 1'500'000.-).

La garantie sera activée si le programme de construction n'est pas respecté conformément à chacun des dossiers d'autorisation de construire, selon les références DD 114162-3, DD 114163, DD 114166, DD 114167 et DD 329062 ; ou si les dates de réception de chacun des bâtiments, établies par le procès-verbal de réception de chaque bâtiment ne sont pas conformes aux échéances prévues. Les parties conviennent de se réunir trois (3) mois avant la date prévue au planning ci-dessous. L'objectif de cette séance est de procéder à une évaluation de l'état d'avancement de la construction, des circonstances associées et, le cas échéant, de définir un report de délai subséquent.

Les échéances prévues pour la réception des différents bâtiments sont les suivantes :

- DDP Ateliers artisanaux (6134) : janvier 2025
- DDP Haute-technologie (6128) : mars 2026
- DDP Quarz (6132) : mars 2026
- DDP Hôtel industriel (6133) : juin 2026, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de construire (DD) en force en mai 2024 (prévision). La date de livraison sera automatiquement reportée en cas de retard dans la délivrance de la DD.

Il est précisé que ces dates de livraison ne tiennent pas compte de la réception des aménagements extérieurs ni des aménagements à la charge des futurs utilisateurs (bâtiments livrés bruts).

De plus, ces dates de livraison ne prennent pas en considération :

- les éventuelles modifications nécessaires résultant de décisions administratives, de charges imprévues,
- les événements relevant de la force majeure, de conditions météorologiques extrêmement défavorables, ou résultant d'événements imprévisibles et échappant au contrôle de l'Entrepreneur Total (tels que troubles politiques, sabotage, grèves, etc.),
- les éventuelles modifications d'ouvrages à réaliser sur l'ouvrage de base autorisé, suite aux adaptations demandées par les futurs utilisateurs,
- les cas prévus aux art. 373 al. 2 CO, resp. art. 59 de la norme SIA 118 pour autant que de tels événements aient un impact probant et justifié sur le chantier,
- la présence supplémentaire de terres polluées, matières inertes ou végétales devant être éliminées ou à toute pollution/contamination des bâtis ou du sol (y compris amiante) ou la présence de bloc erratique, entrave souterraine à la construction, découvertes archéologiques,
- des dévoiements de réseaux existants non identifiés.

Cette garantie sera intégralement libérée à la réception de chaque bâtiment soit pour tous les bâtiments à construire sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, après contrôle du respect des affectations prévues.

Cette garantie sera néanmoins réduite au fur et à mesure de la signature des procès-verbaux de réception de chaque bâtiment, et de manière proportionnelle aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chaque bâtiment, lors de la livraison de chacun de ces bâtiments, soit :

- A concurrence de SIX CENT SEPTANTE-NEUF MILLE FRANCS SUISSES (CHF 679'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6128 ;
- A concurrence de CENT SEPTANTE-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 174'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6132 ;
- A concurrence de TROIS CENT QUINZE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 315'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6133 ;
- A concurrence de TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE FRANCS SUISSES (CHF 332'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6134.

Sauf accord contraire du superficiaire, le présent article 11 lettre a) continuera de lier le superficiaire actuel, à savoir la société QUARZ'UP SA, à l'entière décharge du nouveau superficiaire en cas de cession du présent contrat de superficie à un tiers.

- b) dans le cadre des adjudications des travaux à réaliser, faire respecter les usages locaux et payer les charges sociales conventionnelles, ne faire appel qu'à des entreprises respectant les conventions collectives professionnelles en vigueur.
- c) de privilégier les entreprises locales pour la réalisation des travaux.
- d) de participer et tenir compte des décisions du Comité de Pilotage.
- e) de collaborer étroitement avec les services de la VILLE DE VERNIER, pendant la durée des travaux.
- f) d'exploiter, ou de faire exploiter, l'immeuble pendant la durée du droit de superficie, en respectant les constructions et affectations autorisées.
- g) de maintenir en bon état d'entretien et d'hygiène les constructions et installations fixes établies sur les parcelles grevées, de se charger de l'entretien de ces dernières et leurs dépendances éventuelles.
- h) de prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité et salubrité nécessaires.
- i) de veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produit pouvant polluer les eaux et le sol ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits ; de récupérer soigneusement et stocker les hydrocarbures et autres produits pouvant polluer les eaux et le sol, conformément aux exigences de la législation.
- j) de veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables à l'échéance du droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé.
- k) d'acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie.
- l) d'acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, notamment la taxe d'équipement si son projet est soumis à cette

taxe, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes faisant l'objet du droit de superficie.

- m) de transmettre à son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, si celles-ci ne sont pas intégralement remboursées, par le cédant, à l'occasion de la cession.
- n) de faciliter le contrôle de la bonne exécution de ces obligations par les agents de la VILLE DE VERNIER, en fournissant les informations ou remettant les attestations nécessaires pour la vérification du respect des obligations prévues dans le présent acte.
- o) d'exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent contrat et de veiller en particulier à ce que l'affectation de l'immeuble reste conforme au but du présent contrat.
- p) de conclure les assurances couvrant à la fois sa responsabilité civile dérivant de la propriété des immeubles ; d'assurer les constructions non transportables pour un montant équivalent à leur valeur à neuf, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau et les forces de la nature, à acquitter régulièrement les primes relatives et à remettre au superficiant, sur demande de ce dernier, une copie conforme des polices concernées et la justification du paiement des primes.
- q) de constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble, ainsi que celles figurant dans les conditions des autorisations de construire citées à l'article 5 et/ou dans le dossier d'appel d'offres investisseurs.
- r) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end.

12. DROIT DE RETOUR ANTICIPE

Le superficiant possède en vertu de la loi un droit de retour anticipé grevant le droit de superficie présentement constitué (art. 779 f) et 779 g) CCS), qui pourra s'exercer si le superficiaire excède gravement les limites de son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, tant personnelles que réelles, notamment celles prévues à l'article 11, lettres a) à r) ou légales, en dépit d'une mise en demeure, par le superficiant, l'enjoignant de mettre un terme à cette situation dans un délai de soixante (60) jours au moins.

En cas d'exercice du droit de retour anticipé, toute somme qui aurait été versée, par le superficiaire, au superficiant, notamment l'avance sur rente de superficie, demeurera définitivement acquise au superficiant.

13. CONSEQUENCES DE L'EXERCICE DU DROIT DE RETOUR ANTICIPE

- 1) En cas de retour du droit de superficie avant l'échéance du terme, en vertu des dispositions de l'article 12 ci-dessus, toutes les constructions et installations fixes qui en font partie intégrante passeront en la propriété du superficiant, à l'exclusion des meubles.
- 2) Dans ce cas, il sera dû par le superficiant, au superficiaire, une indemnité dont le montant maximum sera égal au nonante pour cent (90 %) de la valeur de marché des constructions, soit la valeur, à dire d'expert, des bâtiments, installations et

aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'article 779 g), alinéa 1 in fine CCS est réservé.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

- 3) Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.
- 4) Le superficiaire ne pourra exiger aucune autre indemnité pour quelque motif que ce soit.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

14. CONSEQUENCES DE L'EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE A L'ECHEANCE

- 1) A l'extinction du droit de superficie à sa première échéance, ou à celle de sa prorogation, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passent en la propriété du superficiant.
- 2) En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité égale à la valeur des constructions, soit la valeur de marché, à dire d'expert, des bâtiments, installations et aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

Le superficiaire n'a droit à aucune autre indemnité que celles prévues par le présent article, du fait du retour des constructions au superficiant.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

Les clauses du présent article sont annotées au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus, primant l'hypothèque légale inscrite sur le présent droit de superficie.

15. RADIATION DES INSCRIPTIONS

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, le superficiaire peut requérir, seul, la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.

16. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les parties s'engagent à constituer ou adapter ultérieurement, toute servitude nécessaire à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages qui seront construits dans le cadre du droit de superficie objet du présent contrat (DDP 6128), ainsi que des trois autres droits de superficie issus de la division du DDP 5929 (soit les DDP 6132, et et 6133 et 6134), soit notamment toute servitude de passage, de conduites ou d'équipements.

17. DROITS DE PREEMPTION LEGAUX

Le superficiaire pourra invoquer son droit de préemption en cas de vente, ou de promesse de vente, de tout ou partie de la surface des parcelles grevées, ainsi que de tout autre acte juridique notarié équivalant économiquement à une vente (cas de préemption), à une personne physique ou à une personne morale, de droit privé.

En revanche, le droit de préemption légal du superficiaire est supprimé en cas de vente de tout ou partie de la surface des parcelles grevées à une collectivité publique ou une entreprise de droit public. Cette suppression est annotée au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus.

Quant au superficiaire, il conserve son droit de préemption légal, ci-dessus déjà abordé.

18. RESPONSABILITES

- 1) Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir au superficiaire ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et installations et de l'existence du droit de superficie, sauf à lui d'établir la responsabilité des tiers ou une faute grave du superficiaire.
- 2) Le superficiaire représentera le superficiaire dans tout litige avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.
- 3) Le superficiaire est rendu attentif au fait que les terrains définis par le périmètre de l'assiette du présent droit de superficie seront réputés exempts de traces de pollution et conformes aux normes en vigueur en matière de protection de l'environnement.

Par ailleurs, le superficiant rappelle l'existence de la pollution affectant les terrains, soit la parcelle 4236 (non concernée par le présent DDP) (cf diagnostic de l'état de pollution des terrains d'avril 2017, réalisé par Ecotec Environnement SA), dont le superficiaire a connaissance.

Il est en néanmoins observé à ce sujet que cette parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués ainsi que cela résulte de son extrait, ci-annexé.

Nonobstant ce qui précède, QUARZ'UP SA s'engage à prendre, à sa charge, les frais de dépollution (à l'ouverture du chantier) des terrains, jusqu'à concurrence d'un montant maximum total de TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 384'000.--) HT sur le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6132, 6133 et 6134. Tout éventuel dépassement de ce montant serait à la charge du superficiant, qui le confirme.

Si, pendant la durée du droit de superficie, il est avéré que le superficiaire est à l'origine d'une pollution du sol, celui-ci devra alors supporter tous les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du terrain qui découle de la pollution qu'il a provoquée.

Pour le surplus, les dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) demeurent applicables.

19. GARANTIES DU SUPERFICIENT

- 1) Le superficiant ne garantit que le droit de superficie qu'il octroie, sous réserve de ce qui ressort du présent acte.
- 2) Dans les limites légales, le superficiant ne fournit au superficiaire aucune garantie quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. L'exclusion de garantie s'étend en particulier aux cas de pollution du site. Demeurent également réservés, le cas échéant, l'article 199 CO, ainsi que tous les engagements et/ou garanties pris aux termes des présentes.

20. DROIT AU GAIN CONVENTIONNEL

Pour garantir un équilibre entre le prix de mise à disposition des terrains et la marge du superficiaire en cas de première vente notariée de son droit de superficie, les parties conviennent d'un droit au gain en faveur de la VILLE DE VERNIER dont les modalités sont les suivantes :

- a) Le gain correspond à la différence entre la valeur foncière finale (ou de vente) et la valeur foncière initiale (ou après construction) ;
- b) La valeur foncière initiale correspond à CENT NONANTE-CINQ FRANCS (CHF 195.--) le mètre carré de terrain grevé ;
- c) La valeur foncière finale correspondra au prix de vente net, après déduction des impôts (y compris impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)/impôts sur les sociétés) et des frais de vente ("Prix"), multiplié par l'indice foncier fixé à quinze pour cent (15 %) ;

En cas d'une vente du droit de superficie intervenant avant la réalisation de constructions prévues par un contrat d'entreprise totale ("CET"), qui doit être conclu au plus tard le jour de la vente du droit de superficie, le Prix comprendra : (i) le prix de vente du droit de superficie et (ii) le coût de construction du bâtiment, hors taxes, tel que défini par le CET (à l'exclusion

notamment des coûts liés aux aménagements intérieurs, extérieurs, et infrastructures), après déduction des impôts et des frais de vente.

- d) Le droit au gain sera réparti à hauteur de cinquante pour cent (50 %) pour le vendeur-superficiaire et de cinquante pour cent (50 %) en faveur de la VILLE DE VERNIER ;

La VILLE DE VERNIER percevra sa part du droit au gain de 50 % comme suit :

- i. 100 % (cent pour cent) en cas de cession qui interviendra dans les 5 premières années suivant la signature de l'acte définitif de constitution d'un droit de superficie ;
- ii. 75 % (septante-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 6^{ème} année et la 10^{ème} année ;
- iii. 50 % (cinquante pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 11^{ème} année et la 15^{ème} année ;
- iv. 25 % (vingt-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 16^{ème} et la 20^{ème} année ;
- v. 0 % (zéro pour cent) en cas de cession qui interviendra dès la 21^{ème} année.

Le droit au gain calculé en faveur de la VILLE DE VERNIER s'entend comme ne pouvant excéder cinquante pour cent (50%) de la marge du superficiaire (telle que définie ci-dessous). En cas de perte (absence de marge), le droit au gain ne peut s'appliquer.

La marge du superficiaire est définie comme la différence entre le Prix et le coût de revient total du superficiaire pour le droit de superficie, la construction du bâtiment, et les impenses et frais qui y sont liées, telles que reprises dans les comptes du superficiaire à la livraison du bâtiment.

21. ENGAGEMENTS A CHARGE DE QUARZ'UP SA

QUARZ'UP SA s'oblige enfin à fournir ses meilleurs efforts afin de :

- a) réaliser un écoParc industriel présentant une haute qualité d'aménagement (insertion urbaine et paysagère, performances économiques et environnementales), s'inspirant des exigences énoncées dans le cahier des recommandations du Plan directeur de développement de zone industrielle et artisanale de Mouille-Galand (PDZIMOGA 29'976).
- b) réaliser des bâtiments labellisés Minergie.
- c) mettre gracieusement à disposition un espace de vente dans le bâtiment d'activités qui sera construit sur le DDP 6133, pour l'entité exploitant les jardins nourriciers, pour une surface d'environ trente (30) mètres carrés,
- d) mettre en place un réseau de vélos en libre-service avec un concessionnaire, choisi d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiant.
- e) limiter les surfaces de dépôts aux besoins des locataires des bâtiments de Vernier-Montfleury (pas de location à des tiers extérieurs, sauf si aucun locataire des bâtiments ne se porte candidat).
- f) prévoir l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée. Les surfaces dédiées à ce type d'activités ne pourront être inférieures à trente pour cent (30 %) du total des surfaces louées (hors parkings et dépôts).
- g) prévoir une transition architecturale et urbanistique qualitative entre le site et le village.
- h) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end (cette disposition étant également à charge du superficiaire pour la suite, selon article 11, lettre r) ci-dessus).

QUARZ'UP SA s'oblige en outre à :

- a) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un règlement de quartier qui sera inscrit, à titre de servitude, sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, avant toute cession du DDP 6128 à un tiers.
- b) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un contrat d'administration pour régler, notamment, la question de la collecte des rentes de superficie, ainsi que la gestion et l'animation globale du quartier, soit des DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, et faire reprendre les droits et obligations relatifs à ce contrat d'administration à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6128.
- c) faire reprendre les engagements personnels prévus au présent article 21 à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6128.

Enfin, demeurent expressément réservées les obligations à charge du DDP 6128 en lien avec la noue sise sur le DDP 6134.

DDP 6132

DDP 6132 – CONTRAT DE SUPERFICIE**1. DECLARATIONS DE VOLONTES - CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

La VILLE DE VERNIER a accordé, à la société QUARZ'UP SA, qui a accepté, en son nom personnel et pour son propre compte, une servitude de superficie s'exerçant sur les parties des parcelles 4235 et 4236, de la Ville de VERNIER, ci-dessus désignées, non bâties.

Et, avec lesdites parties de parcelles, toutes leurs parties intégrantes et accessoires, sans exception ni réserve.

Cette servitude de superficie s'exercera dès lors sur une surface de 2'917 mètres carrés de terrain, selon le dossier de mutation susvisé, soit sur la partie figurée par la légende de couleur jaune sur l'extrait de plan y annexé.

Ainsi, les parties rappellent que les soldes des parcelles, non grevées du droit de superficie (notamment partie longeant la route de Montfleury), seront exclus dudit droit, ainsi que cela résulte du dossier de mutation ci-annexé. Le superficiaire n'assumera ainsi aucun frais ou travaux s'agissant des parties des parcelles non comprises dans le présent droit de superficie.

2. NATURE

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse. Il est immatriculé comme immeuble sur un Feuille individuel au Registre foncier, conformément aux articles 655 al.3 et 943 al. 1 chiffre 2 du Code civil suisse et 22 al. 1 let a de l'ordonnance sur le Registre foncier, sous DDP No 6132, selon le dossier de mutation ci-annexé.

Cette servitude de superficie est cessible et transmissible, dans les limites des présentes.

3. ENTREE EN POSSESSION

- 1) La mise à disposition des terrains grevés du droit de superficie a eu lieu le 25 juillet 2023, libres de tous bail, constructions, biens et personnes.
- 2) Le superficiaire garantit que les parcelles objets du droit de superficie ne sont grevées d'aucun gage immobilier ni d'aucune annotation de droit personnel, ni d'aucune servitude interdisant d'atteindre le but visé ci-après. Pour le surplus, les parties se réfèrent à l'article 19 ci-après.
- 3) Au surplus, les terrains demeurent grevés ou favorisés des servitudes actives ou passives qui peuvent être inscrites au registre foncier.

Il est enfin précisé que le superficiaire supportera, uniquement pour l'assiette de son droit de superficie, tous les frais d'aménagement (notamment nivellement, canalisations, remblais, raccords à l'égout) de même que ceux d'établissement des concessions des services publics (notamment eau, gaz, tv, électricité, téléphone) y compris toutes remises en état y relatives et les abonnements à ces services, ainsi que les frais de déplacement ou de maintien des canalisations existantes, dans la mesure où ces frais sont liés et nécessaires à la construction et à l'exploitation des bâtiments et aménagements du superficiaire, sur la surface du droit de superficie.

4. DUREE

- 1) Le droit de superficie est entré en vigueur dès le 25 juillet 2023, date de son inscription au Registre foncier, pour se terminer le vingt-cinq juillet deux mille nonante-trois (25.07.2093).
- 2) Au moins cinq (5) ans avant l'échéance du droit de superficie, le superficiaire devra avertir le superficiant de ses intentions quant à l'extinction ou à une éventuelle demande de prolongation du droit de superficie.
- 3) Le silence du superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier par le superficiant.
- 4) En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du présent contrat aux conditions économiques du moment, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière, selon les critères retenus à l'article 6, 4) lettre a) et b) ci-dessous.
- 5) Sous réserve de l'accord du superficiant, la prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

5. BUT

- 1) Le droit de superficie confère au superficiaire le droit et l'obligation de construire et d'exploiter un parking souterrain, ainsi qu'un bâtiment (ci-après désigné « l'immeuble ») d'activités, conformément aux plans faisant l'objet du dossier des autorisations de construire Nos DD 114162, DD 114162-3 (*en cours d'instruction, à confirmer au jour de la signature si celle-ci est entrée en force*), et DD 114167, entrées en force et non susceptibles de recours *à confirmer*, délivrées par le département compétent le 9 décembre 2022 et le *, et à leurs compléments éventuels, ainsi que toute autorisation ultérieure, en force.

Une copie de chacune des autorisations de construire mentionnées ci-dessus demeurera ci-annexée.

- 2) Le superficiaire s'engage à conserver pendant toute la durée du contrat l'affectation de l'immeuble telle qu'elle ressort du but du présent contrat, de la législation applicable à la zone, ainsi qu'au PDZI en vigueur. En outre, le superficiaire ne pourra pas modifier le but tel que défini ci-dessus sans l'accord du superficiant.

Au moins trente pour cent (30%) des surfaces louées ou vendues (hors parking et dépôts), à l'échelle de l'ensemble des quatre nouveaux droits de superficie, soit

les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, devront être affectées à de la haute technologie. A ce sujet, les comparants s'engagent, aux termes des présentes, à établir dans les meilleurs délais et avant toute cession de l'un ou plusieurs desdits DDP, un règlement de quartier reprenant notamment ce principe, qui sera inscrit sur lesdits DDP à titre de servitude.

Le projet devra, dans toute la mesure du possible, limiter les nuisances côté village.

Le superficiaire garantit des espaces extérieurs et des zones vertes de qualité, des liaisons dédiées à la mobilité douce et une perméabilité piétonne.

La centralité de ce nouveau quartier sera animée et renforcée par un traitement des façades différenciées selon les affectations et les typologies. A ce sujet, les comparants conviennent que ce principe sera également repris dans le règlement de quartier susvisé.

6. RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le superficiaire s'engage à verser au superficiant une rente (plancher) de droit de superficie annuelle qui s'élève au moins à NEUF FRANCS ET SEPTANTE-CINQ CENTIMES (CHF 9.75) par an et par mètre carré de terrain grevé (hors champ TVA).

La surface totale des parties des parcelles mises à disposition étant de 2'917 m², la rente foncière annuelle (plancher) est donc de VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT QUARANTE FRANCS ET SEPTANTE-CINQ CENTIMES (CHF 28'440.75), arrondie à VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN FRANCS (CHF 28'441.-).

Au cas où le quinze pour cent (15 %) de l'état locatif effectif ou hypothétique (cf. paragraphe ci-dessous) du projet (soit pour la partie hors sol, correspondant aux mètres carrés balayables hors-sol, mais en excluant les sous-sols, parkings et locaux techniques), HT, est supérieur au montant ci-dessus, la rente sera alors majorée, et portera alors sur le quinze pour cent (15 %) dudit état locatif.

En cas de cession du présent droit de superficie à un propriétaire occupant, l'état locatif hypothétique initial sera déterminé sur la base des estimations du concours investisseur par la Ville de Vernier figurant dans le tableau ci-joint, étant précisé que les loyers initiaux estimés seront ajustés une fois par année dès la date à partir de laquelle la rente sera due (cf. article 6,3) et pour la première fois un (1) an après cette date en fonction des variations de l'indice pertinent (cf. article 6,5 lettre a)).

- 2) A cet effet, le superficiaire s'engage à présenter au superficiant l'état locatif effectif, respectivement l'état locatif hypothétique ajusté selon le paragraphe ci-dessus, de son immeuble, au premier janvier de chaque année.
- 3) La rente est due dès la date d'entrée du premier utilisateur (locataire ou nouveau propriétaire occupant).
- 4) La rente est payable par semestre civil d'avance les trente-et-un (31) mai et trente (30) novembre de chaque année sur le compte de la VILLE DE VERNIER ou au moyen d'une facture avec QR code transmise au superficiaire, la première fois à la première de ces échéances suivant l'entrée du premier locataire.

- 5) La rente plancher pourra être ajustée, à l'échéance de chaque période de cinq (5) ans, en tant compte, à parts égales, moyennant un préavis de six mois au moins :
 - a) des variations de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, calculé par l'Office fédéral de la statistique, tel qu'il est publié dans l'Annuaire statistique de la Suisse, ou de tout autre indice suisse officiel qui pourrait le remplacer. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent contrat est celui du mois de la signature de l'acte (base 100 = *);
 - b) des variations du taux d'intérêt, soit le taux d'intérêt de référence publié par le Département fédéral de l'économie (DFE), majoré de 0,5 %, correspondant au taux de rendement.
- 6) Le paiement de la rente est considéré comme directement exécutable au sens des articles 347ss du Code de procédure civile, ce que le superficiaire reconnaît expressément.

7. COMPENSATION

Le superficiaire renonce en cas de contestation à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la rente du droit de superficie. Toute compensation avec la rente du droit de superficie est donc exclue tant et aussi longtemps que le superficiaire n'est pas au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire.

8. GARANTIE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription d'une hypothèque légale, au sens des articles 779 i) et 779 k) du Code civil, d'un montant de QUATRE-VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS FRANCS (CHF 85'323.-), égal à trois fois la rente annuelle prévue à l'article 6, à prendre au profit du superficiaire.
- 2) L'hypothèque légale est révisée en même temps et dans les mêmes conditions que la rente du droit de superficie.
- 3) Cette hypothèque peut être primée par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de quatre-vingts pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et installations fixes au moment de la constitution desdits droits de gage.
- 4) Le superficiaire s'engage, dans cette limite, à accorder toutes cessions de rang, à première réquisition du superficiaire, pour autant que la disposition de l'article 11, lettre j), soit observée.
- 5) L'hypothèque légale sera primée par les annotations reportées ci-dessus, ainsi que par les servitudes créées aux présentes.

9. CESSIBILITE ET DROIT DE PREEMPTION

- 1) Le présent droit de superficie est cessible et transmissible.
- 2) Toute cession est subordonnée au consentement préalable du superficiel auquel le prix doit être indiqué. Le superficiel ne pourra refuser de consentir à la cession que si :
 - a) les obligations personnelles qui incombent au superficiel ne sont pas reprises par l'acquéreur.
 - b) le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ; s'il ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte du contrat de superficie.
 - c) si le superficiel entend céder son droit sans s'engager au préalable à assurer la construction des bâtiments prévus par le présent contrat jusqu'à leur achèvement et à l'obtention du dernier permis d'exploiter. Il est précisé que le superficiel a d'ores et déjà pris un tel engagement selon l'article 11 lettre a).
- 3) Le superficiel a l'obligation de se prononcer dans un délai de deux mois dès la réception de la requête (qui devra être accompagnée de tous documents ou informations utiles à ce sujet) du superficiel faite par pli recommandé. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement du superficiel est présumé.
- 4) En cas de cession dûment approuvée par le superficiel, QUARZ'UP SA, soit le superficiel, sera libéré de toute responsabilité résultant du présent contrat, les droits et obligations en découlant passant entièrement en la personne du cessionnaire. sous réserve (i) des engagements pris à l'article 21 du présent contrat qui continueront de lier QUARZ'UP SA, (ii) de son obligation d'assurer certains frais de dépollution selon l'article 18,3 du présent contrat et (iii) de son obligation d'assurer la construction des bâtiments prévus dans le présent contrat selon l'article 11 lettre a). Il est précisé que cas échéant, l'obligation d'assurer la construction desdits bâtiments appartiendra également au cessionnaire, en sa qualité de superficiel, conjointement avec QUARZ'UP SA.
- 5) En cas de cession, le superficiel peut exercer son droit de préemption légal. Ce droit de préemption s'exercera aux conditions correspondant à celles offertes par le tiers acquéreur.

Enfin, le superficiel pourra, moyennant le consentement préalable et expresse du superficiel, constituer le droit de superficie en propriété par étage, et/ou constituer des droits de superficie au deuxième degré. Dans cette hypothèse, et en cas d'accord du superficiel, il devra intervenir à l'acte y relatif. Les clauses du présent contrat devraient, le cas échéant, être alors adaptées, le tout aux frais du superficiel.

10. DROIT DE DISPOSITION DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux pour autant que l'exigence suivante soit respectée:

La location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions des autorisations de construire, des dispositions légales applicables, et des dispositions du contrat de superficie.

11. OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire a l'obligation :

- a) d'entreprendre les travaux de constructions et installations fixes du présent droit de superficie dans les meilleurs délais, et les poursuivre jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

Afin de garantir ses obligations selon le présent article 11 lettre a) en relation avec le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6132, 6133 et 6134, le superficiaire a d'ores et déjà remis au superficiant une garantie de bonne fin exigible à première réquisition, émanant d'une banque ayant son siège en Suisse, d'un montant d'UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS SUISSES (CHF 1'500'000.-).

La garantie sera activée si le programme de construction n'est pas respecté conformément à chacun des dossiers d'autorisation de construire, selon les références DD 114162-3, DD 114163, DD 114166, DD 114167 et DD 329062 ; ou si les dates de réception de chacun des bâtiments, établies par le procès-verbal de réception de chaque bâtiment ne sont pas conformes aux échéances prévues. Les parties conviennent de se réunir trois (3) mois avant la date prévue au planning ci-dessous. L'objectif de cette séance est de procéder à une évaluation de l'état d'avancement de la construction, des circonstances associées et, le cas échéant, de définir un report de délai subséquent.

Les échéances prévues pour la réception des différents bâtiments sont les suivantes :

- DDP Ateliers artisanaux (6134) : janvier 2025
- DDP Haute-technologie (6128) : mars 2026
- DDP Quarz (6132) : mars 2026
- DDP Hôtel industriel (6133) : juin 2026, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de construire (DD) en force en mai 2024 (prévision). La date de livraison sera automatiquement reportée en cas de retard dans la délivrance de la DD.

Il est précisé que ces dates de livraison ne tiennent pas compte de la réception des aménagements extérieurs ni des aménagements à la charge des futurs utilisateurs (bâtiments livrés bruts).

De plus, ces dates de livraison ne prennent pas en considération :

- les éventuelles modifications nécessaires résultant de décisions administratives, de charges imprévues,
- les événements relevant de la force majeure, de conditions météorologiques extrêmement défavorables, ou résultant d'événements imprévisibles et

échappant au contrôle de l'Entrepreneur Total (tels que troubles politiques, sabotage, grèves, etc.),

- les éventuelles modifications d'ouvrages à réaliser sur l'ouvrage de base autorisé, suite aux adaptations demandées par les futurs utilisateurs,
- les cas prévus aux art. 373 al. 2 CO, resp. art. 59 de la norme SIA 118 pour autant que de tels événements aient un impact probant et justifié sur le chantier,
- la présence supplémentaire de terres polluées, matières inertes ou végétales devant être éliminées ou à toute pollution/contamination des bâtis ou du sol (y compris amiante) ou la présence de bloc erratique, entrave souterraine à la construction, découvertes archéologiques,
- des dévoiements de réseaux existants non identifiés.

Cette garantie sera intégralement libérée à la réception de chaque bâtiment soit pour tous les bâtiments à construire sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, après contrôle du respect des affectations prévues.

Cette garantie sera néanmoins réduite au fur et à mesure de la signature des procès-verbaux de réception de chaque bâtiment, et de manière proportionnelle aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chaque bâtiment, lors de la livraison de chacun de ces bâtiments, soit :

- A concurrence de SIX CENT SEPTANTE-NEUF MILLE FRANCS SUISSES (CHF 679'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6128 ;
- A concurrence de CENT SEPTANTE-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 174'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6132 ;
- A concurrence de TROIS CENT QUINZE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 315'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6133 ;
- A concurrence de TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE FRANCS SUISSES (CHF 332'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6134.

Sauf accord contraire du superficiaire, le présent article 11 lettre a) continuera de lier le superficiaire actuel, à savoir la société QUARZ'UP SA, à l'entière décharge du nouveau superficiaire en cas de cession du présent contrat de superficie à un tiers.

- b) dans le cadre des adjudications des travaux à réaliser, faire respecter les usages locaux et payer les charges sociales conventionnelles, ne faire appel qu'à des entreprises respectant les conventions collectives professionnelles en vigueur.
- c) de privilégier les entreprises locales pour la réalisation des travaux.
- d) de participer et tenir compte des décisions du Comité de Pilotage.
- e) de collaborer étroitement avec les services de la VILLE DE VERNIER, pendant la durée des travaux.
- f) d'exploiter, ou de faire exploiter, l'immeuble pendant la durée du droit de superficie, en respectant les constructions et affectations autorisées.

- g) de maintenir en bon état d'entretien et d'hygiène les constructions et installations fixes établies sur les parcelles grevées, de se charger de l'entretien de ces dernières et leurs dépendances éventuelles.
- h) de prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité et salubrité nécessaires.
- i) de veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produit pouvant polluer les eaux et le sol ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits ; de récupérer soigneusement et stocker les hydrocarbures et autres produits pouvant polluer les eaux et le sol, conformément aux exigences de la législation.
- j) de veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables à l'échéance du droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé.
- k) d'acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie.
- l) d'acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, notamment la taxe d'équipement si son projet est soumis à cette taxe, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes faisant l'objet du droit de superficie.
- m) de transmettre à son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, si celles-ci ne sont pas intégralement remboursées, par le cédant, à l'occasion de la cession.
- n) de faciliter le contrôle de la bonne exécution de ces obligations par les agents de la VILLE DE VERNIER, en fournissant les informations ou remettant les attestations nécessaires pour la vérification du respect des obligations prévues dans le présent acte.
- o) d'exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent contrat et de veiller en particulier à ce que l'affectation de l'immeuble reste conforme au but du présent contrat.
- p) de conclure les assurances couvrant à la fois sa responsabilité civile dérivant de la propriété des immeubles ; d'assurer les constructions non transportables pour un montant équivalent à leur valeur à neuf, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau et les forces de la nature, à acquitter régulièrement les primes relatives et à remettre au superficiant, sur demande de ce dernier, une copie conforme des polices concernées et la justification du paiement des primes.
- q) de constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble, ainsi que celles figurant dans les conditions des autorisations de construire citées à l'article 5 et/ou dans le dossier d'appel d'offres investisseurs.
- r) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end.

12. DROIT DE RETOUR ANTICIPE

Le superficiaire possède en vertu de la loi un droit de retour anticipé grevant le droit de superficie présentement constitué (art. 779 f) et 779 g) CCS), qui pourra s'exercer si le superficiaire excède gravement les limites de son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, tant personnelles que réelles, notamment celles prévues à l'article 11, lettres a) à r) ou légales, en dépit d'une mise en demeure, par le superficiaire, l'enjoignant de mettre un terme à cette situation dans un délai de soixante (60) jours au moins.

En cas d'exercice du droit de retour anticipé, toute somme qui aurait été versée, par le superficiaire, au superficiaire, notamment l'avance sur rente de superficie, demeurera définitivement acquise au superficiaire.

13. CONSEQUENCES DE L'EXERCICE DU DROIT DE RETOUR ANTICIPE

- 1) En cas de retour du droit de superficie avant l'échéance du terme, en vertu des dispositions de l'article 12 ci-dessus, toutes les constructions et installations fixes qui en font partie intégrante passeront en la propriété du superficiaire, à l'exclusion des meubles.
- 2) Dans ce cas, il sera dû par le superficiaire, au superficiaire, une indemnité dont le montant maximum sera égal au nonante pour cent (90 %) de la valeur de marché des constructions, soit la valeur, à dire d'expert, des bâtiments, installations et aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'article 779 g), alinéa 1 in fine CCS est réservé.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

- 3) Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.
- 4) Le superficiaire ne pourra exiger aucune autre indemnité pour quelque motif que ce soit.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

14. CONSEQUENCES DE L'EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE A L'ECHEANCE

- 1) A l'extinction du droit de superficie à sa première échéance, ou à celle de sa prorogation, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passent en la propriété du superficiaire.

- 2) En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité égale à la valeur des constructions, soit la valeur de marché, à dire d'expert, des bâtiments, installations et aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

Le superficiaire n'a droit à aucune autre indemnité que celles prévues par le présent article, du fait du retour des constructions au superficiant.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

Les clauses du présent article sont annotées au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus, primant l'hypothèque légale inscrite sur le présent droit de superficie.

15. RADIATION DES INSCRIPTIONS

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, le superficiant peut requérir, seul, la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.

16. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les parties s'engagent à constituer ou adapter ultérieurement, toute servitude nécessaire à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages qui seront construits dans le cadre du droit de superficie objet du présent contrat (DDP 6132), ainsi que des trois autres droits de superficie issus de la division du DDP 5929 (soit les DDP 6128, 6133 et 6134), soit notamment toute servitude de passage, de conduites ou d'équipements.

17. DROITS DE PREEMPTION LEGAUX

Le superficiaire pourra invoquer son droit de préemption en cas de vente, ou de promesse de vente, de tout ou partie de la surface des parcelles grevées, ainsi que de tout autre acte juridique notarié équivalant économiquement à une vente (cas de préemption), à une personne physique ou à une personne morale, de droit privé.

En revanche, le droit de préemption légal du superficiaire est supprimé en cas de vente de tout ou partie de la surface des parcelles grevées à une collectivité publique ou une entreprise de droit public. Cette suppression est annotée au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus.

Quant au superficiant, il conserve son droit de préemption légal, ci-dessus déjà abordé.

18. RESPONSABILITES

- 1) Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir au superficiant ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et installations et de l'existence du droit de superficie, sauf à lui d'établir la responsabilité des tiers ou une faute grave du superficiant.
- 2) Le superficiaire représentera le superficiant dans tout litige avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.
- 3) Le superficiaire est rendu attentif au fait que les terrains définis par le périmètre de l'assiette du présent droit de superficie seront réputés exempts de traces de pollution et conformes aux normes en vigueur en matière de protection de l'environnement.

Par ailleurs, le superficiant rappelle l'existence de la pollution affectant les terrains, soit la parcelle 4236 (cf diagnostic de l'état de pollution des terrains d'avril 2017, réalisé par Ecotec Environnement SA), dont le superficiaire a connaissance.

Il est en néanmoins observé à ce sujet que cette parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués ainsi que cela résulte de son extrait, ci-annexé.

Nonobstant ce qui précède, QUARZ'UP SA s'engage à prendre, à sa charge, les frais de dépollution (à l'ouverture du chantier) des terrains, jusqu'à concurrence d'un montant maximum total de TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 384'000.--) HT sur le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6128, 6133 et 6134. Tout éventuel dépassement de ce montant serait à la charge du superficiant, qui le confirme.

Si, pendant la durée du droit de superficie, il est avéré que le superficiaire est à l'origine d'une pollution du sol, celui-ci devra alors supporter tous les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du terrain qui découle de la pollution qu'il a provoquée.

Pour le surplus, les dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) demeurent applicables.

19. GARANTIES DU SUPERFICIENT

- 1) Le superficiant ne garantit que le droit de superficie qu'il octroie, sous réserve de ce qui ressort du présent acte.
- 2) Dans les limites légales, le superficiant ne fournit au superficiaire aucune garantie quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. L'exclusion de garantie s'étend en particulier aux cas de pollution du site. Demeurent également réservés, le cas échéant, l'article 199 CO, ainsi que tous les engagements et/ou garanties pris aux termes des présentes.

20. DROIT AU GAIN CONVENTIONNEL

Pour garantir un équilibre entre le prix de mise à disposition des terrains et la marge du superficiaire en cas de première vente notariée de son droit de superficie, les parties conviennent d'un droit au gain en faveur de la VILLE DE VERNIER dont les modalités sont les suivantes :

- a) Le gain correspond à la différence entre la valeur foncière finale (ou de vente) et la valeur foncière initiale (ou après construction) ;
- b) La valeur foncière initiale correspond à CENT NONANTE-CINQ FRANCS (CHF 195.--) le mètre carré de terrain grevé ;
- c) La valeur foncière finale correspondra au prix de vente net, après déduction des impôts (y compris impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)/impôts sur les sociétés) et des frais de vente ("Prix"), multiplié par l'indice foncier fixé à quinze pour cent (15 %) ;

En cas d'une vente du droit de superficie intervenant avant la réalisation de constructions prévues par un contrat d'entreprise totale ("CET"), qui doit être conclu au plus tard le jour de la vente du droit de superficie, le Prix comprendra : (i) le prix de vente du droit de superficie et (ii) le coût de construction du bâtiment, hors taxes, tel que défini par le CET (à l'exclusion notamment des coûts liés aux aménagements intérieurs, extérieurs, et infrastructures), après déduction des impôts et des frais de vente.

- d) Le droit au gain sera réparti à hauteur de cinquante pour cent (50 %) pour le vendeur-superficiaire et de cinquante pour cent (50 %) en faveur de la VILLE DE VERNIER ;

La VILLE DE VERNIER percevra sa part du droit au gain de 50 % comme suit :

- i. 100 % (cent pour cent) en cas de cession qui interviendra dans les 5 premières années suivant la signature de l'acte définitif de constitution d'un droit de superficie ;
- ii. 75 % (septante-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 6^{ème} année et la 10^{ème} année ;
- iii. 50 % (cinquante pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 11^{ème} année et la 15^{ème} année ;
- iv. 25 % (vingt-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 16^{ème} et la 20^{ème} année ;
- v. 0 % (zéro pour cent) en cas de cession qui interviendra dès la 21^{ème} année.

Le droit au gain calculé en faveur de la VILLE DE VERNIER s'entend comme ne pouvant excéder cinquante pour cent (50%) de la marge du superficiaire (telle que définie ci-dessous). En cas de perte (absence de marge), le droit au gain ne peut s'appliquer.

La marge du superficiaire est définie comme la différence entre le Prix et le coût de revient total du superficiaire pour le droit de superficie, la construction du bâtiment, et les impenses et frais qui y sont liées, telles que reprises dans les comptes du superficiaire à la livraison du bâtiment.

21. ENGAGEMENTS A CHARGE DE QUARZ'UP SA

QUARZ'UP SA s'oblige enfin à fournir ses meilleurs efforts afin de :

- a) réaliser un écoParc industriel présentant une haute qualité d'aménagement (insertion urbaine et paysagère, performances économiques et environnementales), s'inspirant des exigences énoncées dans le cahier des recommandations du Plan directeur de développement de zone industrielle et artisanale de Mouille-Galand (PDZIMOGA 29'976).
- b) réaliser des bâtiments labellisés Minergie.
- c) mettre gracieusement à disposition un espace de vente dans le bâtiment d'activités qui sera construit sur le DDP 6133, pour l'entité exploitant les jardins nourriciers, pour une surface d'environ trente (30) mètres carrés.
- d) mettre en place un réseau de vélos en libre-service avec un concessionnaire, choisi d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiant.
- e) limiter les surfaces de dépôts aux besoins des locataires des bâtiments de Vernier-Montfleury (pas de location à des tiers extérieurs, sauf si aucun locataire des bâtiments ne se porte candidat).
- f) prévoir l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée. Les surfaces dédiées à ce type d'activités ne pourront être inférieures à trente pour cent (30 %) du total des surfaces louées (hors parkings et dépôts).
- g) prévoir une transition architecturale et urbanistique qualitative entre le site et le village.
- h) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end (cette disposition étant également à charge du superficiaire pour la suite, selon article 11, lettre r) ci-dessus).

QUARZ'UP SA s'oblige en outre à :

- a) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un règlement de quartier qui sera inscrit, à titre de servitude, sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, avant toute cession du DDP 6132 à un tiers.
- b) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un contrat d'administration pour régler, notamment, la question de la collecte des rentes de superficie, ainsi que la gestion et l'animation globale du quartier, soit des DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, et faire reprendre les droits et obligations relatifs à ce contrat d'administration à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6132.

- c) faire reprendre les engagements personnels prévus au présent article 21 à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6132.

Enfin, demeurent expressément réservées les obligations à charge du DDP 6132 en lien avec la noue sise sur le DDP 6134.

DDP 6133

DDP 6133 – CONTRAT DE SUPERFICIE**1. DECLARATIONS DE VOLONTES - CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE**

La VILLE DE VERNIER a accordé, à la société QUARZ'UP SA, qui a accepté, en son nom personnel et pour son propre compte, une servitude de superficie s'exerçant sur les parties des parcelles 1157, 4235 et 4236, de la Ville de VERNIER, ci-dessus désignées, non bâties.

Et, avec lesdites parties de parcelles, toutes leurs parties intégrantes et accessoires, sans exception ni réserve.

Cette servitude de superficie s'exercera dès lors sur une surface de 2'692 mètres carrés de terrain, selon le dossier de mutation susvisé, soit sur la partie figurée par la légende de couleur rose sur l'extrait de plan y annexé.

Ainsi, les parties rappellent que les soldes des parcelles, non grevées du droit de superficie, seront exclus dudit droit, ainsi que cela résulte du dossier de mutation ci-annexé. Le superficiaire n'assumera ainsi aucun frais ou travaux s'agissant des parties des parcelles non comprises dans le présent droit de superficie.

2. NATURE

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse. Il est immatriculé comme immeuble sur un Feuillet individuel au Registre foncier, conformément aux articles 655 al.3 et 943 al. 1 chiffre 2 du Code civil suisse et 22 al. 1 let a de l'ordonnance sur le Registre foncier, sous DDP No 6133, selon le dossier de mutation ci-annexé.

Cette servitude de superficie est cessible et transmissible, dans les limites des présentes.

3. ENTREE EN POSSESSION

- 1) La mise à disposition des terrains grevés du droit de superficie a eu lieu le 25 juillet 2023, libres de tous bail, constructions, biens et personnes.
- 2) Le superficiaire garantit que les parcelles objets du droit de superficie ne sont grevées d'aucun gage immobilier ni d'aucune annotation de droit personnel, ni d'aucune servitude interdisant d'atteindre le but visé ci-après. Pour le surplus, les parties se réfèrent à l'article 19 ci-après.
- 3) Au surplus, les terrains demeurent grevés ou favorisés des servitudes actives ou passives qui peuvent être inscrites au registre foncier.

Il est enfin précisé que le superficiaire supportera, uniquement pour l'assiette de son droit de superficie, tous les frais d'aménagement (notamment nivellement, canalisations, remblais, raccords à l'égout) de même que ceux d'établissement des concessions des services publics (notamment eau, gaz, tv, électricité, téléphone) y compris toutes remises en état y relatives et les abonnements à ces services, ainsi que les frais de déplacement ou de maintien des canalisations existantes, dans la mesure où ces frais sont liés et nécessaires à la construction et à l'exploitation des bâtiments et aménagements du superficiaire, sur la surface du droit de superficie.

4. DUREE

- 1) Le droit de superficie est entré en vigueur dès le 25 juillet 2023, date de son inscription au Registre foncier, pour se terminer le vingt-cinq juillet deux mille nonante-trois (25.07.2093).
- 2) Au moins cinq (5) ans avant l'échéance du droit de superficie, le superficiaire devra avertir le superficiant de ses intentions quant à l'extinction ou à une éventuelle demande de prolongation du droit de superficie.
- 3) Le silence du superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier par le superficiant.
- 4) En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du présent contrat aux conditions économiques du moment, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière, selon les critères retenus à l'article 6, 4) lettre a) et b) ci-dessous.
- 5) Sous réserve de l'accord du superficiant, la prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

5. BUT

- 1) Le droit de superficie confère au superficiaire le droit et l'obligation de construire et d'exploiter un parking souterrain, ainsi qu'un bâtiment affecté à un hôtel industriel (ci-après désigné « l'immeuble ») conformément aux plans faisant l'objet du dossier des autorisations de construire :
 - Nos DD 114162-2 et DD 114162-3 (en cours d'instruction, à confirmer au jour de la signature si celle-ci est entrée en force) entrées en force et non susceptibles de recours à confirmer, délivrées par le département compétent le 9 décembre 2022 et le *, et à leurs compléments éventuels, ainsi que toute autorisation ultérieure, en force.

Une copie de chacune des autorisations de construire mentionnées ci-dessus demeurera ci-annexée.

- No DD 329062, déposée auprès du département compétent le 13 octobre 2023, actuellement en cours d'instruction auprès dudit département, et ainsi non délivrée à ce jour, et à ses compléments éventuels, ainsi que toute autorisation ultérieure, en force.

La superficiaire s'engage à remettre au superficiant, dès l'obtention de la confirmation de son entrée en force, une copie de l'autorisation de construire No DD 329062.

- 2) Le superficiaire s'engage à conserver pendant toute la durée du contrat l'affectation de l'immeuble telle qu'elle ressort du but du présent contrat, de la législation applicable à la zone, ainsi qu'au PDZI en vigueur. En outre, le superficiaire ne pourra pas modifier le but tel que défini ci-dessus sans l'accord du superficiant.

Au moins trente pour cent (30%) des surfaces louées ou vendues (hors parking et dépôts), à l'échelle de l'ensemble des quatre nouveaux droits de superficie, soit les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, devront être affectées à de la haute technologie. A ce sujet, les comparants s'engagent, aux termes des présentes, à établir dans les meilleurs délais et avant toute cession de l'un ou plusieurs desdits DDP, un règlement de quartier reprenant notamment ce principe, qui sera inscrit sur lesdits DDP à titre de servitude.

Le projet devra, dans toute la mesure du possible, limiter les nuisances côté village.

Le superficiaire garantit des espaces extérieurs et des zones vertes de qualité, des liaisons dédiées à la mobilité douce et une perméabilité piétonne.

La centralité de ce nouveau quartier sera animée et renforcée par un traitement des façades différenciées selon les affectations et les typologies. A ce sujet, les comparants conviennent que ce principe sera également repris dans le règlement de quartier susvisé.

6. RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le superficiaire s'engage à verser au superficiant une rente (plancher) de droit de superficie annuelle qui s'élève au moins à NEUF FRANCS ET SEPTANTE-CINQ CENTIMES (CHF 9,75) par an et par mètre carré de terrain grevé (hors champ TVA).

La surface totale des parties des parcelles mises à disposition étant de 2'692 m², la rente foncière annuelle (plancher) est donc de VINGT-SIX MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT FRANCS (CHF 26'247.-).

Au cas où le quinze pour cent (15 %) de l'état locatif effectif ou hypothétique (cf. paragraphe ci-dessous) du projet (soit pour la partie hors sol, correspondant aux mètres carrés balayables hors-sol, mais en excluant les sous-sols, parkings et locaux techniques), HT, est supérieur au montant ci-dessus, la rente sera alors majorée, et portera alors sur le quinze pour cent (15 %) dudit état locatif.

En cas de cession du présent droit de superficie à un propriétaire occupant, l'état locatif hypothétique initial sera déterminé sur la base des estimations du concours investisseur par la Ville de Vernier figurant dans le tableau ci-joint, étant précisé que les loyers initiaux estimés seront ajustés une fois par année dès la date à partir de laquelle la rente sera due (cf. article 6,3) et pour la première fois un (1) an après cette date en fonction des variations de l'indice pertinent (cf. article 6,5 lettre a)).

- 2) A cet effet, le superficiaire s'engage à présenter au superficiant l'état locatif effectif, respectivement l'état locatif hypothétique ajusté selon le paragraphe ci-dessus, de son immeuble, au premier janvier de chaque année.
- 3) La rente est due dès la date d'entrée du premier utilisateur (locataire ou nouveau propriétaire occupant).

- 4) La rente est payable par semestre civil d'avance les trente-et-un (31) mai et trente (30) novembre de chaque année sur le compte de la VILLE DE VERNIER ou au moyen d'une facture avec QR code transmise au superficiaire, la première fois à la première de ces échéances suivant l'entrée du premier locataire.
- 5) La rente plancher pourra être ajustée, à l'échéance de chaque période de cinq (5) ans, en tant compte, à parts égales, moyennant un préavis de six mois au moins :
 - a) des variations de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, calculé par l'Office fédéral de la statistique, tel qu'il est publié dans l'Annuaire statistique de la Suisse, ou de tout autre indice suisse officiel qui pourrait le remplacer. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent contrat est celui du mois de la signature de l'acte (base 100 = *);
 - b) des variations du taux d'intérêt, soit le taux d'intérêt de référence publié par le Département fédéral de l'économie (DFE), majoré de 0,5 %, correspondant au taux de rendement.
- 6) Le paiement de la rente est considéré comme directement exécutable au sens des articles 347ss du Code de procédure civile, ce que le superficiaire reconnaît expressément.

7. COMPENSATION

Le superficiaire renonce en cas de contestation à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la rente du droit de superficie. Toute compensation avec la rente du droit de superficie est donc exclue tant et aussi longtemps que le superficiaire n'est pas au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire.

8. GARANTIE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription d'une hypothèque légale, au sens des articles 779 i) et 779 k) du Code civil, d'un montant de SEPTANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN FRANCS (CHF 78'741.-), égal à trois fois la rente annuelle prévue à l'article 6, à prendre au profit du superficiant.
- 2) L'hypothèque légale est révisée en même temps et dans les mêmes conditions que la rente du droit de superficie.
- 3) Cette hypothèque peut être primée par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de quatre-vingts pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et installations fixes au moment de la constitution desdits droits de gage.

- 4) Le superficiaire s'engage, dans cette limite, à accorder toutes cessions de rang, à première réquisition du superficiaire, pour autant que la disposition de l'article 11, lettre k), soit observée.
- 5) L'hypothèque légale sera primée par les annotations reportées ci-dessus, ainsi que par les servitudes créées aux présentes.

9. CESSIBILITE ET DROIT DE PREEMPTION

- 1) Le présent droit de superficie est cessible et transmissible.
- 2) Toute cession est subordonnée au consentement préalable du superficiant auquel le prix doit être indiqué. Le superficiant ne pourra refuser de consentir à la cession que si :
 - a) les obligations personnelles qui incombent au superficiaire ne sont pas reprises par l'acquéreur.
 - b) le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ; s'il ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte du contrat de superficie.
 - c) si le superficiaire entend céder son droit sans s'engager au préalable à assurer la construction des bâtiments prévus par le présent contrat jusqu'à leur achèvement et à l'obtention du dernier permis d'exploiter. Il est précisé que le superficiaire a d'ores et déjà pris un tel engagement selon l'article 11 lettre b).
- 3) Le superficiant a l'obligation de se prononcer dans un délai de deux mois dès la réception de la requête (qui devra être accompagnée de tous documents et informations utiles à ce sujet) du superficiaire faite par pli recommandé. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement du superficiant est présumé.
- 4) En cas de cession dûment approuvée par le superficiant, QUARZ'UP SA, soit le superficiaire, sera libéré de toute responsabilité résultant du présent contrat, les droits et obligations en découlant passant entièrement en la personne du cessionnaire. sous réserve (i) des engagements pris à l'article 21 du présent contrat qui continueront de lier QUARZ'UP SA, (ii) de son obligation d'assurer certains frais de dépollution selon l'article 18,3 du présent contrat et (iii) de son obligation d'assurer la construction des bâtiments prévus dans le présent contrat selon l'article 11 lettre b). Il est précisé que cas échéant, l'obligation d'assurer la construction des bâtiments appartiendra également au cessionnaire, en sa qualité de superficiaire, conjointement avec QUARZ'UP SA.
- 5) En cas de cession, le superficiant peut exercer son droit de préemption légal. Ce droit de préemption s'exercera aux conditions correspondant à celles offertes par le tiers acquéreur.

Enfin, le superficiaire pourra, moyennant le consentement préalable et expresse du superficiant, constituer le droit de superficie en propriété par étage, et/ou constituer des droits de superficie au deuxième degré. Dans cette hypothèse, et en cas d'accord du superficiant, il devra intervenir à l'acte y relatif. Les clauses du présent contrat devraient, le cas échéant, être alors adaptées, le tout aux frais du superficiaire.

10. DROIT DE DISPOSITION DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux pour autant que l'exigence suivante soit respectée:

La location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions des autorisations de construire, des dispositions légales applicables, et des dispositions du contrat de superficie.

11. OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire a l'obligation :

- a) de fournir ses meilleurs efforts afin d'obtenir la délivrance de l'autorisation de construire No DD 329062, et son entrée en force, dans les meilleurs délais.
- b) d'entreprendre les travaux de constructions et installations fixes du présent droit de superficie dans les meilleurs délais, et les poursuivre jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

Afin de garantir ses obligations selon le présent article 11 lettre a) en relation avec le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6132, 6133 et 6134, le superficiaire a d'ores et déjà remis au superficiant une garantie de bonne fin exigible à première réquisition, émanant d'une banque ayant son siège en Suisse, d'un montant d'UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS SUISSES (CHF 1'500'000.-).

La garantie sera activée si le programme de construction n'est pas respecté conformément à chacun des dossiers d'autorisation de construire, selon les références DD 114162-3, DD 114163, DD 114166, DD 114167 et DD 329062 ; ou si les dates de réception de chacun des bâtiments, établies par le procès-verbal de réception de chaque bâtiment ne sont pas conformes aux échéances prévues. Les parties conviennent de se réunir trois (3) mois avant la date prévue au planning ci-dessous. L'objectif de cette séance est de procéder à une évaluation de l'état d'avancement de la construction, des circonstances associées et, le cas échéant, de définir un report de délai subséquent.

Les échéances prévues pour la réception des différents bâtiments sont les suivantes :

- DDP Ateliers artisanaux (6134) : janvier 2025
- DDP Haute-technologie (6128) : mars 2026
- DDP Quarz (6132) : mars 2026
- DDP Hôtel industriel (6133) : juin 2026, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de construire (DD) en force en mai 2024 (prévision). La date de livraison sera automatiquement reportée en cas de retard dans la délivrance de la DD.

Il est précisé que ces dates de livraison ne tiennent pas compte de la réception des aménagements extérieurs ni des aménagements à la charge des futurs utilisateurs (bâtiments livrés bruts).

De plus, ces dates de livraison ne prennent pas en considération :

- les éventuelles modifications nécessaires résultant de décisions administratives, de charges imprévues,
- les événements relevant de la force majeure, de conditions météorologiques extrêmement défavorables, ou résultant d'événements imprévisibles et échappant au contrôle de l'Entrepreneur Total (tels que troubles politiques, sabotage, grèves, etc.),
- les éventuelles modifications d'ouvrages à réaliser sur l'ouvrage de base autorisé, suite aux adaptations demandées par les futurs utilisateurs,
- les cas prévus aux art. 373 al. 2 CO, resp. art. 59 de la norme SIA 118 pour autant que de tels événements aient un impact probant et justifié sur le chantier,
- la présence supplémentaire de terres polluées, matières inertes ou végétales devant être éliminées ou à toute pollution/contamination des bâtis ou du sol (y compris amiante) ou la présence de bloc erratique, entrave souterraine à la construction, découvertes archéologiques,
- des dévoiements de réseaux existants non identifiés.

Cette garantie sera intégralement libérée à la réception de chaque bâtiment soit pour tous les bâtiments à construire sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, après contrôle du respect des affectations prévues.

Cette garantie sera néanmoins réduite au fur et à mesure de la signature des procès-verbaux de réception de chaque bâtiment, et de manière proportionnelle aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chaque bâtiment, lors de la livraison de chacun de ces bâtiments, soit :

- A concurrence de SIX CENT SEPTANTE-NEUF MILLE FRANCS SUISSES (CHF 679'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6128 ;
- A concurrence de CENT SEPTANTE-QUATRE FRANCS SUISSES (CHF 174'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6132 ;
- A concurrence de TROIS CENT QUINZE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 315'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6133 ;
- A concurrence de TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE FRANCS SUISSES (CHF 332'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6134.

Sauf accord contraire du superficiaire, le présent article 11 lettre a) et b) continuera de lier le superficiaire actuel, à savoir la société QUARZ'UP SA, à l'entière décharge du nouveau superficiaire en cas de cession du présent contrat de superficie à un tiers.

- c) dans le cadre des adjudications des travaux à réaliser, faire respecter les usages locaux et payer les charges sociales conventionnelles, ne faire appel qu'à des entreprises respectant les conventions collectives professionnelles en vigueur.
- d) de privilégier les entreprises locales pour la réalisation des travaux.

- e) de participer et tenir compte des décisions du Comité de Pilotage.
- f) de collaborer étroitement avec les services de la VILLE DE VERNIER, pendant la durée des travaux.
- g) d'exploiter, ou de faire exploiter, l'immeuble pendant la durée du droit de superficie, en respectant les constructions et affectations autorisées.
- h) de maintenir en bon état d'entretien et d'hygiène les constructions et installations fixes établies sur les parcelles grevées, de se charger de l'entretien de ces dernières et leurs dépendances éventuelles.
- i) de prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité et salubrité nécessaires.
- j) de veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produit pouvant polluer les eaux et le sol ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits ; de récupérer soigneusement et stocker les hydrocarbures et autres produits pouvant polluer les eaux et le sol, conformément aux exigences de la législation.
- k) de veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables à l'échéance du droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé.
- l) d'acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie.
- m) d'acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, notamment la taxe d'équipement si son projet est soumis à cette taxe, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes faisant l'objet du droit de superficie.
- n) de transmettre à son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, si celles-ci ne sont pas intégralement remboursées, par le cédant, à l'occasion de la cession.
- o) de faciliter le contrôle de la bonne exécution de ces obligations par les agents de la VILLE DE VERNIER, en fournissant les informations ou remettant les attestations nécessaires pour la vérification du respect des obligations prévues dans le présent acte.
- p) d'exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent contrat et de veiller en particulier à ce que l'affectation de l'immeuble reste conforme au but du présent contrat.
- q) de conclure les assurances couvrant à la fois sa responsabilité civile dérivant de la propriété des immeubles ; d'assurer les constructions non transportables pour un montant équivalent à leur valeur à neuf, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau et les forces de la nature, à acquitter régulièrement les primes relatives et à remettre au superficiant, sur demande de ce dernier, une copie conforme des polices concernées et la justification du paiement des primes.

- r) de constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble, ainsi que celles figurant dans les conditions des autorisations de construire citées à l'article 5 et/ou dans le dossier d'appel d'offres investisseurs.
- s) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end.

12. DROIT DE RETOUR ANTICIPE

Le superficiaire possède en vertu de la loi un droit de retour anticipé grevant le droit de superficie présentement constitué (art. 779 f) et 779 g) CCS), qui pourra s'exercer si le superficiaire excède gravement les limites de son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, tant personnelles que réelles, notamment celles prévues à l'article 11, lettres a) à s) ou légales, en dépit d'une mise en demeure, par le superficiaire, l'enjoignant de mettre un terme à cette situation dans un délai de soixante (60) jours au moins.

En cas d'exercice du droit de retour anticipé, toute somme qui aurait été versée, par le superficiaire, au superficiaire, notamment l'avance sur rente de superficie, demeurera définitivement acquise au superficiaire.

13. CONSEQUENCES DE L'EXERCICE DU DROIT DE RETOUR ANTICIPE

- 1) En cas de retour du droit de superficie avant l'échéance du terme, en vertu des dispositions de l'article 12 ci-dessus, toutes les constructions et installations fixes qui en font partie intégrante passeront en la propriété du superficiaire, à l'exclusion des meubles.
- 2) Dans ce cas, il sera dû par le superficiaire, au superficiaire, une indemnité dont le montant maximum sera égal au nonante pour cent (90 %) de la valeur de marché des constructions, soit la valeur, à dire d'expert, des bâtiments, installations et aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'article 779 g), alinéa 1 in fine CCS est réservé.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

- 3) Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.
- 4) Le superficiaire ne pourra exiger aucune autre indemnité pour quelque motif que ce soit.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

14. CONSEQUENCES DE L'EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE A L'ECHEANCE

- 1) A l'extinction du droit de superficie à sa première échéance, ou à celle de sa prorogation, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passent en la propriété du superficiant.
- 2) En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité égale à la valeur des constructions, soit la valeur de marché, à dire d'expert, des bâtiments, installations et aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

Le superficiaire n'a droit à aucune autre indemnité que celles prévues par le présent article, du fait du retour des constructions au superficiant.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

Les clauses du présent article sont annotées au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus, primant l'hypothèque légale inscrite sur le présent droit de superficie.

15. RADIATION DES INSCRIPTIONS

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, le superficiant peut requérir, seul, la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.

16. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les parties s'engagent à constituer ou adapter ultérieurement, toute servitude nécessaire à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages qui seront construits dans le cadre du droit de superficie objet du présent contrat (DDP 6133), ainsi que des trois autres droits de superficie issus du DDP 5929 (soit les DDP 6128, 6132 et 6134), soit notamment toute servitude de passage, de conduites ou d'équipements.

17. DROITS DE PREEMPTION LEGAUX

Le superficiaire pourra invoquer son droit de préemption en cas de vente, ou de promesse de vente, de tout ou partie de la surface des parcelles grevées, ainsi que de tout autre acte juridique notarié équivalant économiquement à une vente (cas de préemption), à une personne physique ou à une personne morale, de droit privé.

En revanche, le droit de préemption légal du superficiaire est supprimé en cas de vente de tout ou partie de la surface des parcelles grevées à une collectivité publique ou une entreprise de droit public. Cette suppression est annotée au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus.

Quant au superficiant, il conserve son droit de préemption légal, ci-dessus déjà abordé.

18. RESPONSABILITES

- 1) Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir au superficiant ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et installations et de l'existence du droit de superficie, sauf à lui d'établir la responsabilité des tiers ou une faute grave du superficiant.
- 2) Le superficiaire représentera le superficiant dans tout litige avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.
- 3) Le superficiaire est rendu attentif au fait que les terrains définis par le périmètre de l'assiette du présent droit de superficie seront réputés exempts de traces de pollution et conformes aux normes en vigueur en matière de protection de l'environnement.

Par ailleurs, le superficiant rappelle l'existence de la pollution affectant les terrains, soit la parcelle 4236 (cf diagnostic de l'état de pollution des terrains d'avril 2017, réalisé par Ecotec Environnement SA), dont le superficiaire a connaissance.

Il est en néanmoins observé à ce sujet que cette parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués ainsi que cela résulte de son extrait, ci-annexé.

Nonobstant ce qui précède, QUARZ'UP SA s'engage à prendre, à sa charge, les frais de dépollution (à l'ouverture du chantier) des terrains, jusqu'à concurrence d'un montant maximum total de TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 384'000.--) HT sur le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6132, 6128 et 6134. Tout éventuel dépassement de ce montant serait à la charge du superficiant, qui le confirme.

Si, pendant la durée du droit de superficie, il est avéré que le superficiaire est à l'origine d'une pollution du sol, celui-ci devra alors supporter tous les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du terrain qui découle de la pollution qu'il a provoquée.

Pour le surplus, les dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) demeurent applicables.

19. GARANTIES DU SUPERFICIAINT

- 1) Le superficiant ne garantit que le droit de superficie qu'il octroie, sous réserve de ce qui ressort du présent acte.
- 2) Dans les limites légales, le superficiant ne fournit au superficiaire aucune garantie quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. L'exclusion de garantie s'étend en particulier aux cas de pollution du site. Demeurent également réservés, le cas échéant, l'article 199 CO, ainsi que tous les engagements et/ou garanties pris aux termes des présentes.

20. DROIT AU GAIN CONVENTIONNEL

Pour garantir un équilibre entre le prix de mise à disposition des terrains et la marge du superficiaire en cas de première vente notariée de son droit de superficie, les parties conviennent d'un droit au gain en faveur de la VILLE DE VERNIER dont les modalités sont les suivantes :

- a) Le gain correspond à la différence entre la valeur foncière finale (ou de vente) et la valeur foncière initiale (ou après construction) ;
- b) La valeur foncière initiale correspond à CENT NONANTE-CINQ FRANCS (CHF 195.--) le mètre carré de terrain grevé ;
- c) La valeur foncière finale correspondra au prix de vente net, après déduction des impôts (y compris impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers (IBGI)/impôts sur les sociétés) et des frais de vente ("Prix"), multiplié par l'indice foncier fixé à quinze pour cent (15 %) ;

En cas d'une vente du droit de superficie intervenant avant la réalisation de constructions prévues par un contrat d'entreprise totale ("CET"), qui doit être conclu au plus tard le jour de la vente du droit de superficie, le Prix comprendra : (i) le prix de vente du droit de superficie et (ii) le coût de construction du bâtiment, hors taxes, tel que défini par le CET (à l'exclusion notamment des coûts liés aux aménagements intérieurs, extérieurs, et infrastructures), après déduction des impôts et des frais de vente.

- d) Le droit au gain sera réparti à hauteur de cinquante pour cent (50 %) pour le vendeur-superficiaire et de cinquante pour cent (50 %) en faveur de la VILLE DE VERNIER ;

La VILLE DE VERNIER percevra sa part du droit au gain de 50 % comme suit :

- i. 100 % (cent pour cent) en cas de cession qui interviendra dans les 5 premières années suivant la signature de l'acte définitif de constitution d'un droit de superficie ;
- ii. 75 % (septante-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 6^{ème} année et la 10^{ème} année ;
- iii. 50 % (cinquante pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 11^{ème} année et la 15^{ème} année ;
- iv. 25 % (vingt-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 16^{ème} et la 20^{ème} année ;
- v. 0 % (zéro pour cent) en cas de cession qui interviendra dès la 21^{ème} année.

Le droit au gain calculé en faveur de la VILLE DE VERNIER s'entend comme ne pouvant excéder cinquante pour cent (50%) de la marge du superficiaire (telle que définie ci-dessous). En cas de perte (absence de marge), le droit au gain ne peut s'appliquer.

La marge du superficiaire est définie comme la différence entre le Prix et le coût de revient total du superficiaire pour le droit de superficie, la construction du bâtiment, et les impenses et frais qui y sont liées, telles que reprises dans les comptes du superficiaire à la livraison du bâtiment.

21. ENGAGEMENTS A CHARGE DE QUARZ'UP SA

QUARZ'UP SA s'oblige enfin à fournir ses meilleurs efforts afin de :

- a) de réaliser un écoParc industriel présentant une haute qualité d'aménagement (insertion urbaine et paysagère, performances économiques et environnementales), s'inspirant des exigences énoncées dans le cahier des recommandations du Plan directeur de développement de zone industrielle et artisanale de Mouille-Galand (PDZIMOGA 29'976).
- b) réaliser des bâtiments labellisés Minergie.
- c) mettre gracieusement à disposition un espace de vente dans le bâtiment d'activités qui sera construit sur le présent DDP, pour l'entité exploitant les jardins nourriciers, pour une surface d'environ trente (30) mètres carrés.
- d) mettre en place un réseau de vélos en libre-service avec un concessionnaire, choisi d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiant.
- e) limiter les surfaces de dépôts aux besoins des locataires des bâtiments de Vernier-Montfleury (pas de location à des tiers extérieurs, sauf si aucun locataire des bâtiments ne se porte candidat).
- f) prévoir l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée. Les surfaces dédiées à ce type d'activités ne pourront être inférieures à trente pour cent (30 %) du total des surfaces louées (hors parkings et dépôts).
- g) prévoir une transition architecturale et urbanistique qualitative entre le site et le village.
- h) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end (cette disposition étant également à charge du superficiaire pour la suite, selon article 11, lettre s) ci-dessus).

QUARZ'UP SA s'oblige en outre à :

- a) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un règlement de quartier qui sera inscrit, à titre de servitude, sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, avant toute cession du DDP 6133 à un tiers.
- b) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un contrat d'administration pour régler, notamment, la question de la collecte des rentes de superficie, ainsi que la gestion et l'animation globale du quartier, soit des DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, et faire reprendre les droits et obligations relatifs à ce contrat d'administration à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6133.
- c) faire reprendre les engagements personnels prévus au présent article 21 à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6133.

Enfin, demeurent expressément réservées les obligations à charge du DDP 6133 en lien avec la noue sise sur le DDP 6134.

DDP 6134

En préambule, le superficiaire précise qu'il soumettra, après les présentes, le droit de superficie DDP 6134 au régime de la propriété par étages, avant construction, ce que le superficiant déclare savoir et y consentir. Ce dernier renonce expressément à intervenir à l'acte de mise en propriété par étages.

LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES

Une fois que le superficiaire aura procédé à la vente des lots de PPE, le superficiaire ne se trouvera plus être ce dernier, mais la communauté des copropriétaires d'étages, dénommée « le superficiaire », soit pour elle les propriétaires des lots de PPE, lesquels se trouveront liés de plein droit aux droits et obligations du contrat de droit de superficie.

Compte tenu de ce qui précède, les parties conviennent ainsi également de procéder à une mise à jour du contrat pour tenir compte de cette propriété par étages.

DDP 6134 – CONTRAT DE SUPERFICIE

1. DECLARATIONS DE VOLONTES - CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

La VILLE DE VERNIER a accordé, à la société QUARZ'UP SA, qui a accepté, en son nom personnel et pour son propre compte, une servitude de superficie s'exerçant sur les parties des parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 de la Ville de VERNIER, ci-dessus désignées, non bâties.

Et, avec lesdites parties de parcelles, toutes leurs parties intégrantes et accessoires, sans exception ni réserve.

Cette servitude de superficie s'exercera dès lors sur une surface de 8'116 mètres carrés de terrain, selon le dossier de mutation No 34/2023 susvisé, soit sur la partie figurée par la légende de couleur bleue sur l'extrait de plan y annexé.

Ainsi, les parties précisent que les soldes des parcelles, non grevées du droit de superficie (parties longeant le chemin de Delay et le chemin de Morglas), seront exclus dudit droit, ainsi que cela résulte du dossier de mutation ci-annexé. Le superficiaire n'assumera ainsi aucun frais ou travaux s'agissant des parties des parcelles non comprises dans le présent droit de superficie.

2. NATURE

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse. Il est immatriculé comme immeuble sur un Feuille individuel au Registre foncier, conformément aux articles 655 al.3 et 943 al. 1 chiffre 2 du Code civil suisse et 22 al. 1 let a de l'ordonnance sur le Registre foncier, sous DDP No 6134, selon le dossier de mutation ci-annexé.

Cette servitude de superficie est cessible et transmissible, dans les limites des présentes.

3. ENTREE EN POSSESSION

- 1) La mise à disposition des terrains grevés du droit de superficie a eu lieu le 25 juillet 2023, libres de tous bail, constructions, biens et personnes.
- 2) Le superficiant garantit que les parcelles objets du droit de superficie ne sont grevées d'aucun gage immobilier ni d'aucune annotation de droit personnel, ni d'aucune servitude interdisant d'atteindre le but visé ci-après. Pour le surplus, les parties se réfèrent à l'article 19 ci-après.
- 3) Au surplus, les terrains demeurent grevés ou favorisés des servitudes actives ou passives qui peuvent être inscrites au registre foncier.

Il est enfin précisé que le superficiaire supportera, uniquement pour l'assiette de son droit de superficie, tous les frais d'aménagement (notamment **noues**, nivellement, canalisations, remblais, raccords à l'égout) de même que ceux d'établissement des concessions des services publics (notamment eau, gaz, tv, électricité, téléphone) y compris toutes remises en état y relatives et les abonnements à ces services, ainsi que les frais de déplacement ou de maintien des canalisations existantes, dans la mesure où ces frais sont liés et nécessaires à la construction et à l'exploitation des bâtiments et aménagements du superficiaire, sur la surface du droit de superficie.

4. DUREE

- 1) Le droit de superficie est entré en vigueur dès le 25 juillet 2023, date de son inscription au Registre foncier, pour se terminer le vingt-cinq juillet deux mille nonante-trois (25.07.2093).
- 2) Au moins cinq (5) ans avant l'échéance du droit de superficie, le superficiaire (soit pour lui la communauté des copropriétaires, par une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre leurs parts réunies plus de la moitié de la valeur de l'ensemble des parts) devra avertir le superficiant de ses intentions quant à l'extinction ou à une éventuelle demande de prolongation du droit de superficie.
- 3) Le silence du superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier par le superficiant.
- 4) En cas de prolongation du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du présent contrat aux conditions économiques du moment, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière, selon les critères retenus à l'article 6, 5) lettre a) et b) ci-dessous.
- 5) Sous réserve de l'accord du superficiant, la prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.
- 6) Tous pouvoirs et procurations sont d'ores et déjà donnés à l'administrateur de la propriété par étages, aux fins de signer le renouvellement éventuel, et tous documents y relatifs, du droit de superficie, aux frais du superficiaire. Par ailleurs, les

copropriétaires s'obligent à signer tous actes en ce sens, également aux frais du superficiaire.

5. BUT

- 1) Le droit de superficie confère au superficiaire le droit et l'obligation de construire et d'exploiter un immeuble affecté à des activités artisanales (ci-après désigné « l'immeuble »), conformément aux plans faisant l'objet du dossier des autorisations de construire No DD 114163 entrées en force et non susceptibles de recours à confirmer, délivrées par le département compétent le 9 décembre 2022 et le *, et à leurs compléments éventuels, ainsi que toute autorisation ultérieure, en force.

Une copie de chacune des autorisations de construire mentionnées ci-dessus demeurera ci-annexée.

- 2) Le superficiaire s'engage à conserver pendant toute la durée du contrat l'affectation de l'immeuble telle qu'elle ressort du but du présent contrat, de la législation applicable à la zone, ainsi qu'au PDZI en vigueur. En outre, le superficiaire ne pourra pas modifier le but tel que défini ci-dessus sans l'accord du superficiant.

Au moins trente pour cent (30%) des surfaces louées ou vendues (hors parking et dépôts), à l'échelle de l'ensemble des quatre nouveaux droits de superficie, soit les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, devront être affectées à de la haute technologie. A ce sujet, les comparants s'engagent, aux termes des présentes, à établir dans les meilleurs délais et avant toute cession de l'un ou plusieurs desdits DDP, un règlement de quartier reprenant notamment ce principe, qui sera inscrit sur lesdits DDP à titre de servitude.

Le projet devra, dans toute la mesure du possible, limiter les nuisances côté village.

Le superficiaire garantit des espaces extérieurs et des zones vertes de qualité, la présence de jardins nourriciers, des liaisons dédiées à la mobilité douce et une perméabilité piétonne.

La centralité de ce nouveau quartier sera animée et renforcée par un traitement des façades différenciées selon les affectations et les typologies. A ce sujet, les comparants conviennent que ce principe sera également repris dans le règlement de quartier.

Afin de réaliser son but, le superficiaire procédera, après les présentes, à la mise en propriété par étages du présent droit de superficie distinct et permanent, selon les projets d'acte et de dossier de mutation No 46/2023 ci-joints, sur la base d'un cahier de répartition des locaux, avant construction, et du règlement de copropriété qui sera adopté. Toute modification du règlement de copropriété devra être communiquée, pour information, au superficiant.

6. RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le superficiaire s'engage à verser au superficiant une rente (plancher) de droit de superficie annuelle qui s'élève au moins à NEUF FRANCS ET SEPTANTE-CINQ CENTIMES (CHF 9,75) par an et par mètre carré de terrain grevé (hors champ TVA).

La surface totale des parties des parcelles mises à disposition étant de 8'116 m², la rente foncière annuelle (plancher) est donc de SEPTANTE-NEUF MILLE CENT TRENTE ET UN FRANCS (CHF 79'131.-).

Etant expressément convenu qu'ensuite de la mise en propriété par étages, la communauté des copropriétaires sera débitrice de la rente.

Au cas où le quinze pour cent (15 %) de l'état locatif effectif ou hypothétique des locaux occupés par un utilisateur (cf. paragraphe ci-dessous) du projet (soit pour la partie hors sol, correspondant aux mètres carrés balayables hors-sol, mais en excluant les sous-sols, parkings et locaux techniques), HT, est supérieur au montant ci-dessus, la rente sera alors majorée, et portera alors sur le quinze pour cent (15 %) dudit état locatif.

En cas de cession du présent droit de superficie à un propriétaire occupant, l'état locatif hypothétique initial sera déterminé sur la base des estimations du concours investisseur par la Ville de Vernier figurant dans le tableau ci-joint, étant précisé que les loyers initiaux estimés seront ajustés une fois par année dès la date à partir de laquelle la rente sera due (cf. article 6,3) et pour la première fois un (1) an après cette date en fonction des variations de l'indice pertinent (cf. article 6,5 lettre a)).

- 2) A cet effet, le superficiaire s'engage à présenter au superficiant l'état locatif effectif, respectivement l'état locatif hypothétique ajusté selon le paragraphe ci-dessus, de son immeuble, au premier janvier de chaque année.
- 3) La rente plancher, telle que définie au chiffre 1) ci-dessus, est due dans son intégralité dès la date d'entrée du premier utilisateur (locataire ou nouveau propriétaire occupant).
- 4) La rente est payable par semestre civil d'avance les trente-et-un (31) mai et trente (30) novembre de chaque année sur le compte de la VILLE DE VERNIER ou au moyen d'une facture avec QR code transmise au superficiaire, la première fois à la première de ces échéances suivant l'entrée du premier locataire.
- 5) La rente plancher pourra être ajustée, à l'échéance de chaque période de cinq (5) ans, en tant compte, à parts égales, moyennant un préavis de six mois au moins :
 - a) des variations de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, calculé par l'Office fédéral de la statistique, tel qu'il est publié dans l'Annuaire statistique de la Suisse, ou de tout autre indice suisse officiel qui pourrait le remplacer. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent contrat est celui du mois de la signature de l'acte (base 100 = *);
 - b) des variations du taux d'intérêt, soit le taux d'intérêt de référence publié par le Département fédéral de l'économie (DFE), majoré de 0,5 %, correspondant au taux de rendement.

- 6) Le paiement de la rente est considéré comme directement exécutable au sens des articles 347ss du Code de procédure civile, ce que le superficiaire reconnaît expressément.

7. COMPENSATION

Le superficiaire renonce en cas de contestation à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la rente du droit de superficie. Toute compensation avec la rente du droit de superficie est donc exclue tant et aussi longtemps que le superficiaire n'est pas au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire.

8. GARANTIE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

- 1) Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription d'une hypothèque légale sur le DDP 6134 (soit sur le droit de superficie comme tel), au sens des articles 779 i) et 779 k) du Code civil, d'un montant de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE TROIS CENT NONANTE-TROIS FRANCS (CHF 237'393.-), égale à trois fois la rente annuelle prévue à l'article 6, à prendre au profit du superficiant.

Le DDP ne peut être grevé d'aucun autre gage immobilier, que l'hypothèque légale du superficiant.

- 2) L'hypothèque légale est révisée en même temps et dans les mêmes conditions que la rente du droit de superficie, à la requête du superficiant, qui pourra la requérir au Registre Foncier unilatéralement pour atteindre un montant global correspondant à trois fois la rente, avec tous pouvoirs et procurations à ces fins.
- 3) En tout état de cause, en cas d'augmentation de la rente, le superficiant pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation correspondante de l'hypothèque légale, ou à une inscription complémentaire (avec obligation de ce dernier en ce sens). Tous les frais, droits d'enregistrement, émoluments du Registre Foncier et honoraires y relatifs sont à la charge du superficiaire.
- 4) En cas de retard de plus de trois (3) mois dans le paiement de la rente du droit de superficie, et après mise en demeure, le superficiant a le droit d'intenter la poursuite en réalisation de son gage, prévue par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite.

S'il le préfère, il peut en outre et en complément, soit exercer le droit de retour conformément au présent contrat, soit agréer le créancier hypothécaire comme titulaire du droit de superficie (respectivement du lot PPE) au cas où il se rendrait acquéreur de ce droit à titre amiable ou ensuite de poursuites judiciaires.

- 5) L'hypothèque légale sera primée par les annotations reportées ci-dessus, ainsi que par les servitudes créées aux présentes, ainsi que par les inscriptions stipulées dans l'acte de mise en propriété par étages, suivant les présentes.
- 6) Enfin, l'hypothèque légale sera inscrite en premier rang et sans concours sur le DDP en tant qu'immeuble de base de la propriété par étages, étant précisé que les lots de propriété par étages pourront quant à eux être également grevés de gages hypothécaires, qui se trouveront de plein droit primés par cette hypothèque légale.

9. CESSIBILITE ET DROIT DE PREEMPTION

- 1) Le présent droit de superficie est cessible et transmissible.

La cession peut porter soit sur l'intégralité du droit de superficie, soit sur les lots de copropriété par étages, chaque copropriétaire ayant la faculté de transférer les lots PPE conférant le droit exclusif d'aménagement et d'utilisation des locaux, dans le respect du contrat de superficie.

- 2) Toute cession est subordonnée au consentement préalable du superficiel auquel le prix doit être indiqué. Le superficiel ne pourra refuser de consentir à la cession que si :

a) les obligations personnelles qui incombent au superficiel ne sont pas reprises par l'acquéreur.

b) le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité ; s'il ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte du contrat de superficie.

c) si le superficiel entend céder son droit sans s'engager au préalable à assurer la construction des bâtiments prévus par le présent contrat jusqu'à leur achèvement et à l'obtention du dernier permis d'exploiter. Il est précisé que le superficiel a d'ores et déjà pris un tel engagement selon l'article 11 lettre a).

- 3) Le superficiel a l'obligation de se prononcer dans un délai de deux mois dès la réception de la requête (qui devra être accompagnée de tous documents et informations utiles à ce sujet) du superficiel faite par pli recommandé. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement du superficiel est présumé.

- 4) En cas de cession dûment approuvée par le superficiel, QUARZ'UP SA, soit le superficiel, sera libéré de toute responsabilité résultant du présent contrat, les droits et obligations en découlant passant entièrement en la personne du cessionnaire. sous réserve (i) des engagements pris à l'article 21 du présent contrat qui continueront de lier QUARZ'UP SA, (ii) de son obligation d'assurer certains frais de dépollution selon l'article 18,3 du présent contrat et (iii) de son obligation d'assurer la construction des bâtiments prévus dans le présent contrat selon l'article 11 lettre a). Il est précisé que cas échéant, l'obligation d'assurer la construction desdits bâtiments appartiendra également au cessionnaire, en sa qualité de superficiel, conjointement avec QUARZ'UP SA.

- 5) En cas de cession, le superficiel peut exercer son droit de préemption légal. Ce droit de préemption s'exercera aux conditions correspondant à celles offertes par le tiers acquéreur.

Les propriétaires des lots de propriété par étages formant la communauté des copropriétaires du droit de superficie sont autorisés, dans les termes des présentes, à louer leurs locaux, étant précisé que la durée des baux ne doit pas dépasser la durée fixée pour le droit de superficie, et que cela ne doit pas engendrer une modification de l'affectation de l'immeuble. Le cas échéant, un exemplaire de tout bail devra, dès sa conclusion, être communiqué pour information au superficiel sur sa simple demande.

Compte tenu du but fixé à l'article 5, le superficiel consent expressément à la mise en propriété par étages du droit de superficie.

10. DROIT DE DISPOSITION DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux pour autant que l'exigence suivante soit respectée:

La location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions des autorisations de construire, des dispositions légales applicables, et des dispositions du contrat de superficie.

11. OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire a l'obligation :

- a) d'entreprendre les travaux de constructions et installations fixes du présent droit de superficie dans les meilleurs délais, et les poursuivre jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

Afin de garantir ses obligations selon le présent article 11 lettre a) en relation avec le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6132, 6133 et 6134, le superficiaire a d'ores et déjà remis au superficiant une garantie de bonne fin exigible à première réquisition, émanant d'une banque ayant son siège en Suisse, d'un montant d'UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS SUISSES (CHF 1'500'000.-).

La garantie sera activée si le programme de construction n'est pas respecté conformément à chacun des dossiers d'autorisation de construire, selon les références DD 114162-3, DD 114163, DD 114166, DD 114167 et DD 329062 ; ou si les dates de réception de chacun des bâtiments, établies par le procès-verbal de réception de chaque bâtiment ne sont pas conformes aux échéances prévues. Les parties conviennent de se réunir trois (3) mois avant la date prévue au planning ci-dessous. L'objectif de cette séance est de procéder à une évaluation de l'état d'avancement de la construction, des circonstances associées et, le cas échéant, de définir un report de délai subséquent.

Les échéances prévues pour la réception des différents bâtiments sont les suivantes :

- DDP Ateliers artisanaux (6134) : janvier 2025
- DDP Haute-technologie (6128) : mars 2026
- DDP Quarz (6132) : mars 2026
- DDP Hôtel industriel (6133) : juin 2026, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de construire (DD) en force en mai 2024 (prévision). La date de livraison sera automatiquement reportée en cas de retard dans la délivrance de la DD.

Il est précisé que ces dates de livraison ne tiennent pas compte de la réception des aménagements extérieurs ni des aménagements à la charge des futurs utilisateurs (bâtiments livrés bruts).

De plus, ces dates de livraison ne prennent pas en considération :

- les éventuelles modifications nécessaires résultant de décisions administratives, de charges imprévues,
- les événements relevant de la force majeure, de conditions météorologiques extrêmement défavorables, ou résultant d'événements imprévisibles et

échappant au contrôle de l'Entrepreneur Total (tels que troubles politiques, sabotage, grèves, etc.),

- les éventuelles modifications d'ouvrages à réaliser sur l'ouvrage de base autorisé, suite aux adaptations demandées par les futurs utilisateurs,
- les cas prévus aux art. 373 al. 2 CO, resp. art. 59 de la norme SIA 118 pour autant que de tels évènements aient un impact probant et justifié sur le chantier,
- la présence supplémentaire de terres polluées, matières inertes ou végétales devant être éliminées ou à toute pollution/contamination des bâtis ou du sol (y compris amiante) ou la présence de bloc erratique, entrave souterraine à la construction, découvertes archéologiques,
- des dévoiements de réseaux existants non identifiés.

Cette garantie sera intégralement libérée à la réception de chaque bâtiment soit pour tous les bâtiments à construire sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, après contrôle du respect des affectations prévues.

Cette garantie sera néanmoins réduite au fur et à mesure de la signature des procès-verbaux de réception de chaque bâtiment, et de manière proportionnelle aux surfaces brutes de plancher (hors sol) de chaque bâtiment, lors de la livraison de chacun de ces bâtiments, soit :

- A concurrence de SIX CENT SEPTANTE-NEUF MILLE FRANCS SUISSES (CHF 679'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6128 ;
- A concurrence de CENT SEPTANTE-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 174'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6132 ;
- A concurrence de TROIS CENT QUINZE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 315'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6133 ;
- A concurrence de TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE FRANCS SUISSES (CHF 332'000.-) dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter le bâtiment à construire sur le DDP 6134.

Sauf accord contraire du superficiaire, le présent article 11 lettre a) continuera de lier le superficiaire actuel, à savoir la société QUARZ'UP SA, à l'entière décharge du nouveau superficiaire en cas de cession du présent contrat de superficie à un tiers.

- b) dans le cadre des adjudications des travaux à réaliser, faire respecter les usages locaux et payer les charges sociales conventionnelles, ne faire appel qu'à des entreprises respectant les conventions collectives professionnelles en vigueur.
- c) de privilégier les entreprises locales pour la réalisation des travaux.
- d) de participer et tenir compte des décisions du Comité de Pilotage.
- e) de collaborer étroitement avec les services de la VILLE DE VERNIER, pendant la durée des travaux.
- f) d'exploiter, ou de faire exploiter, l'immeuble pendant la durée du droit de superficie, en respectant les constructions et affectations autorisées.

- g) de maintenir en bon état d'entretien et d'hygiène les constructions et installations fixes établies sur les parcelles grevées, de se charger de l'entretien de ces dernières et leurs dépendances éventuelles.
- h) de prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité et salubrité nécessaires.
- i) de veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produit pouvant polluer les eaux et le sol ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits ; de récupérer soigneusement et stocker les hydrocarbures et autres produits pouvant polluer les eaux et le sol, conformément aux exigences de la législation.
- j) de veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables à l'échéance du droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé.
- k) d'acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie.
- l) d'acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, notamment la taxe d'équipement si son projet est soumis à cette taxe, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes faisant l'objet du droit de superficie.
- m) de transmettre à son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, si celles-ci ne sont pas intégralement remboursées, par le cédant, à l'occasion de la cession.
- n) de faciliter le contrôle de la bonne exécution de ces obligations par les agents de la VILLE DE VERNIER, en fournissant les informations ou remettant les attestations nécessaires pour la vérification du respect des obligations prévues dans le présent acte.
- o) d'exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assumer en vertu du présent contrat et de veiller en particulier à ce que l'affectation de l'immeuble reste conforme au but du présent contrat.
- p) de conclure les assurances couvrant à la fois sa responsabilité civile dérivant de la propriété des immeubles ; d'assurer les constructions non transportables pour un montant équivalent à leur valeur à neuf, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau et les forces de la nature, à acquitter régulièrement les primes relatives et à remettre au superficiant, sur demande de ce dernier, une copie conforme des polices concernées et la justification du paiement des primes.
- q) de constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble, ainsi que celles figurant dans les conditions des autorisations de construire citées à l'article 5 et/ou dans le dossier d'appel d'offres investisseurs.
- r) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end.

12. DROIT DE RETOUR ANTICIPE

Le superficiant possède en vertu de la loi un droit de retour anticipé grevant le droit de superficie présentement constitué dans son ensemble ainsi que les lots individuels de PPE, (art. 779 f) et 779 g) CCS), qui pourra s'exercer si le superficiaire excède gravement les limites de son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles, tant personnelles que réelles, notamment celles prévues à l'article 11, lettres a) à r) ou légales, en dépit d'une mise en demeure, par le superficiant, l'enjoignant de mettre un terme à cette situation dans un délai de soixante (60) jours au moins.

Il en ira de même dans l'une et/ou l'autre des hypothèses suivantes :

- a) si, malgré un avertissement le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire n'exécute pas les obligations de caractère personnel ou réel stipulées dans le présent contrat, notamment celles découlant de l'article 11 ci-dessus, ou ne se conforme pas aux instructions que le superficiant est en droit de lui donner ;
- b) si le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire, sans autorisation écrite du propriétaire du sol, modifie l'affectation des lots de PPE ; Il est rappelé que toute modification doit être soumise au superficiant ;
- c) si, en cas de transfert du lot de PPE du droit de superficie, le superficiaire ou le copropriétaire-superficiaire ne transmet pas à son successeur juridique les obligations de nature réelle et personnelle qui lui incombent en vertu du contrat ;
- d) si le successeur juridique du superficiaire et/ou du copropriétaire-superficiaire ne reprend pas ces obligations réelles et personnelles, ainsi que l'hypothèque légale grevant le droit de superficie ;
- e) si le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire empêche la modification au Registre foncier de l'inscription de l'hypothèque légale, ou sa nouvelle inscription, mentionnée à l'article 8 ci-dessus, en refusant de passer un acte authentique, de faire la réquisition au Registre foncier ou de donner tous pouvoirs au superficiant à cet effet ;
- f) si le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire n'acquitte pas, au plus tard six mois après l'échéance, les intérêts hypothécaires ou les remboursements convenus sur le capital hypothécaire ;
- g) si le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire est en retard de trois (3) mois dans le paiement de la rente du droit de superficie ;

Ce droit de retour s'exerce dans les conditions prévues à l'article 13 ci-après.

En cas d'exercice du droit de retour anticipé, toute somme qui aurait été versée, par le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire, au superficiant, notamment l'avance sur rente de superficie, demeurera définitivement acquise au superficiant.

13. CONSEQUENCES DE L'EXERCICE DU DROIT DE RETOUR ANTICIPE

- 1) En cas de retour du droit de superficie avant l'échéance du terme, en vertu des dispositions de l'article 12 ci-dessus, toutes les constructions et installations fixes qui

en font partie intégrante passeront en la propriété du superficiant, à l'exclusion des meubles.

- 2) Dans ce cas, il sera dû par le superficiant, au superficiaire et/ou au copropriétaire-superficiaire, une indemnité dont le montant maximum sera égal au nonante pour cent (90 %) de la valeur de marché des constructions, soit la valeur, à dire d'expert, des bâtiments, installations et aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'article 779 g), alinéa 1 in fine CCS est réservé.

Cette valeur devra être déterminée par Feuillet de propriété par étages. L'indemnité sera versée, Feuillet par Feuillet, à ses propriétaires respectifs.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, respectivement de chaque Feuillet PPE, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

- 3) Le paiement de l'indemnité ne pourra s'opérer en mains du superficiaire et/ou du copropriétaire-superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.
- 4) Le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire ne pourra exiger aucune autre indemnité pour quelque motif que ce soit.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

14. CONSEQUENCES DE L'EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE A L'ECHEANCE

- 1) A l'extinction du droit de superficie à sa première échéance, ou à celle de sa prorogation, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passent en la propriété du superficiant.
- 2) En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire et/ou au copropriétaire-superficiaire une indemnité égale à la valeur des constructions, soit la valeur de marché, à dire d'expert, des bâtiments, installations et aménagements extérieurs tenant compte du degré d'entretien, déduction faite du taux de vétusté et d'obsolescence. L'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

Cette valeur devra être déterminée par Feuillet de propriété par étages. Ainsi, chaque Feuillet devra être évalué, et c'est la valeur de l'ensemble des Feuilletts qui devra être prise en compte, selon les critères ci-dessus. L'indemnité sera versée, Feuillet par Feuillet, à ses propriétaires respectifs.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, respectivement de chaque Feuille PPE, chacune des parties devra désigner (à ses propres frais) son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront désigner un troisième expert-arbitre (aux frais des deux parties), et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Dans cette dernière hypothèse, la valeur déterminée par le collège d'experts-arbitres aura force exécutoire, et ne sera pas susceptible de contestation quelconque.

Le superficiaire et/ou le copropriétaire-superficiaire n'a droit à aucune autre indemnité que celles prévues par le présent article, du fait du retour des constructions au superficiaire.

Demeurent réservées les prétentions en dommages et intérêts de chaque partie résultant d'une violation du présent contrat de superficie.

Les clauses du présent article sont annotées au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus, primant l'hypothèque légale inscrite sur le présent droit de superficie.

15. RADIATION DES INSCRIPTIONS

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, le superficiaire peut requérir, seul, la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.

En tant que de besoin, les copropriétaires-superficiaires s'engagent d'ores et déjà, si nécessaire, à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre Foncier par le superficiaire.

16. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les parties s'engagent à constituer ou adapter ultérieurement, toute servitude nécessaire à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages qui seront construits dans le cadre du droit de superficie objet du présent contrat (DDP 6134), ainsi que des trois autres droits de superficie issus de la division du DDP 5929 (soit les DDP 6128, 6132 et 6133), soit notamment toute servitude de passage, de conduites, de la noue ouest ou d'équipements.

17. DROITS DE PREEMPTION LEGAUX

Le superficiaire pourra invoquer son droit de préemption en cas de vente, ou de promesse de vente, de tout ou partie de la surface des parcelles grevées, ainsi que de tout autre acte juridique notarié équivalant économiquement à une vente (cas de préemption), à une personne physique ou à une personne morale, de droit privé.

En revanche, le droit de préemption légal du superficiaire est supprimé en cas de vente de tout ou partie de la surface des parcelles grevées à une collectivité publique ou une entreprise de droit public. Cette suppression est annotée au Registre foncier, ainsi que cela résulte de l'annotation y relative reportée ci-dessus.

Quant au superficiant, il conserve son droit de préemption légal, ci-dessus déjà abordé.

18. RESPONSABILITES

- 1) Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir au superficiant ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et installations et de l'existence du droit de superficie, sauf à lui d'établir la responsabilité des tiers ou une faute grave du superficiant.
- 2) Le superficiaire représentera le superficiant dans tout litige avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.
- 3) Le superficiaire est rendu attentif au fait que les terrains définis par le périmètre de l'assiette du présent droit de superficie seront réputés exempts de traces de pollution et conformes aux normes en vigueur en matière de protection de l'environnement.

Par ailleurs, le superficiant rappelle l'existence de la pollution affectant les terrains, soit la parcelle 4236 (cf diagnostic de l'état de pollution des terrains d'avril 2017, réalisé par Ecotec Environnement SA), dont le superficiaire a connaissance.

Il est en néanmoins observé à ce sujet que cette parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués ainsi que cela résulte de son extrait, ci-annexé.

Nonobstant ce qui précède, QUARZ'UP SA s'engage à prendre, à sa charge, les frais de dépollution (à l'ouverture du chantier) des terrains, jusqu'à concurrence d'un montant maximum total de TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE FRANCS SUISSES (CHF 384'000.--) HT sur le présent droit de superficie ainsi que les droits de superficie 6132, 6133 et 6128. Tout éventuel dépassement de ce montant serait à la charge du superficiant, qui le confirme.

Si, pendant la durée du droit de superficie, il est avéré que le superficiaire est à l'origine d'une pollution du sol, celui-ci devra alors supporter tous les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du terrain qui découle de la pollution qu'il a provoquée.

Pour le surplus, les dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) demeurent applicables.

19. GARANTIES DU SUPERFICIAINT

- 1) Le superficiant ne garantit que le droit de superficie qu'il octroie, sous réserve de ce qui ressort du présent acte.
- 2) Dans les limites légales, le superficiant ne fournit au superficiaire aucune garantie quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. L'exclusion de garantie s'étend en particulier aux cas de pollution du site. Demeurent également réservés, le cas échéant, l'article 199 CO, ainsi que tous les engagements et/ou garanties pris aux termes des présentes.

20. DROIT AU GAIN CONVENTIONNEL

Pour garantir un équilibre entre le prix de mise à disposition des terrains et la marge du superficiaire en cas de première vente notariée de son droit de superficie, les parties conviennent d'un droit au gain en faveur de la VILLE DE VERNIER dont les modalités sont les suivantes :

- a) Le gain correspond à la différence entre la valeur foncière finale (ou de vente) et la valeur foncière initiale (ou après construction) ;
- b) La valeur foncière initiale correspond à CENT NONANTE-CINQ FRANCS (CHF 195.--) le mètre carré de terrain grevé ;
- c) La valeur foncière finale correspondra au prix de vente net, après déduction des impôts (y compris impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI)/impôts sur les sociétés) et des frais de vente ("Prix"), multiplié par l'indice foncier fixé à quinze pour cent (15 %) ;

En cas d'une vente du droit de superficie intervenant avant la réalisation de constructions prévues par un contrat d'entreprise totale ("CET"), qui doit être conclu au plus tard le jour de la vente du droit de superficie, le Prix comprendra : (i) le prix de vente du droit de superficie et (ii) le coût de construction du bâtiment, hors taxes, tel que défini par le CET (à l'exclusion notamment des coûts liés aux aménagements intérieurs, extérieurs, et infrastructures), après déduction des impôts et des frais de vente.

- d) Le droit au gain sera réparti à hauteur de cinquante pour cent (50 %) pour le vendeur-superficiaire et de cinquante pour cent (50 %) en faveur de la VILLE DE VERNIER ;

La VILLE DE VERNIER percevra sa part du droit au gain de 50 % comme suit :

- i. 100 % (cent pour cent) en cas de cession qui interviendra dans les 5 premières années suivant la signature de l'acte définitif de constitution d'un droit de superficie ;
- ii. 75 % (septante-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 6^{ème} année et la 10^{ème} année ;
- iii. 50 % (cinquante pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 11^{ème} année et la 15^{ème} année ;
- iv. 25 % (vingt-cinq pour cent) en cas de cession qui interviendra entre la 16^{ème} et la 20^{ème} année ;
- v. 0 % (zéro pour cent) en cas de cession qui interviendra dès la 21^{ème} année.

Le droit au gain calculé en faveur de la VILLE DE VERNIER s'entend comme ne pouvant excéder cinquante pour cent (50%) de la marge du superficiaire (telle que définie ci-dessous). En cas de perte (absence de marge), le droit au gain ne peut s'appliquer.

La marge du superficiaire est définie comme la différence entre le Prix et le coût de revient total du superficiaire pour le droit de superficie, la construction du

bâtiment, et les impenses et frais qui y sont liées, telles que reprises dans les comptes du superficiaire à la livraison du bâtiment.

21. DROIT DE SUPERFICIE AU SECOND DEGRE

Le superficiaire renonce irrévocablement à grever son droit de superficie d'un droit de superficie au second degré.

22. ENGAGEMENTS A CHARGE DE QUARZ'UP SA

QUARZ'UP SA s'oblige enfin à fournir ses meilleurs efforts afin de :

- a) réaliser un écoParc industriel présentant une haute qualité d'aménagement (insertion urbaine et paysagère, performances économiques et environnementales), s'inspirant des exigences énoncées dans le cahier des recommandations du Plan directeur de développement de zone industrielle et artisanale de Mouille-Galand (PDZIMOGA 29'976).
- b) réaliser des bâtiments labellisés Minergie.
- c) mettre gracieusement à disposition un espace de vente dans le bâtiment d'activités qui sera construit sur le DDP 6133, pour l'entité exploitant les jardins nourriciers, pour une surface d'environ trente (30) mètres carrés.
- d) mettre en place un réseau de vélos en libre-service avec un concessionnaire, choisi d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiant.
- e) limiter les surfaces de dépôts aux besoins des locataires des bâtiments de Vernier-Montfleury (pas de location à des tiers extérieurs, sauf si aucun locataire des bâtiments ne se porte candidat).
- f) prévoir l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée. Les surfaces dédiées à ce type d'activités ne pourront être inférieures à trente pour cent (30 %) du total des surfaces louées (hors parkings et dépôts).
- g) prévoir une transition architecturale et urbanistique qualitative entre le site et le village.
- h) ouvrir le parking payant à un public extérieur en soirée et le week-end (cette disposition étant également à charge du superficiaire pour la suite, selon article 11, lettre r) ci-dessus).

QUARZ'UP SA s'oblige en outre à :

- a) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un règlement de quartier qui sera inscrit, à titre de servitude, sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, avant toute cession du DDP 6134 à un tiers.

- b) établir, conjointement avec la Ville de Vernier, un contrat d'administration pour régler, notamment, la question de la collecte des rentes de superficie, ainsi que la gestion et l'animation globale du quartier, soit des DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, et faire reprendre les droits et obligations relatifs à ce contrat d'administration à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6134.
- c) faire reprendre les engagements personnels prévus au présent article 21 à tout futur tiers-acquéreur du DDP 6134.

Enfin, demeurent expressément réservées les obligations à charge du DDP 6134 en lien avec la noue sise sur l'assiette de son DDP.

D I V E R S

1. FRAIS

Les droits, frais, débours, émoluments et honoraires en rapport avec la conclusion et les modifications ultérieures du présent acte sont à la charge du superficiaire, qui le confirme, et qui a versé la provision usuelle au notaire soussigné.

Tous les frais, émoluments et honoraires de notaire, registre foncier et géomètre relatifs au présent contrat, ainsi que ceux relatifs à la constitution des servitudes ou la modification du présent acte à inscrire cas échéant ultérieurement, sont supportés par le superficiaire.

2. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Il est rappelé ici que les droits d'enregistrement relatifs à la constitution du DDP 5929 de la Commune de Vernier, dont sont issus les nouveaux DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, ont d'ores et déjà été perçus par l'Administration fiscale, lors de l'enregistrement de l'acte authentique y relatif en date du 25 juillet 2023, Vol. 2023 N° 11519.

En outre, il est précisé que la situation économique n'a pas changé aux termes des présentes, dès lors que la rente de superficie initialement due n'a pas été augmentée, mais uniquement divisée en fonction des surfaces des nouveaux DDP 6128, 6132, 6133 et 6134.

3. LOI FEDERALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE) du 16 décembre 1983 – LEX KOLLER

Le superficiaire, ès-qualités, déclare, sous les peines de droit, parfaitement connaître et se conformer aux dispositions de la législation en vigueur sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

A ce sujet, il déclare et certifie, pour chacun des nouveaux droits de superficie :

- que les locaux à construire serviront exclusivement et effectivement d'établissement stable pour l'exercice d'une activité économique, et qu'ils ne comprendront pas de logements,
- qu'ils sont au bénéfice d'autorisations de construire des locaux commerciaux, en force et non susceptibles de recours, ci-dessus relatées.
- qu'ils seront, chacun, entièrement occupés dans les six mois suivant la fin de la construction (surface de réserve exceptée),
- qu'il entreprendra les travaux dans le délai de six (6) mois dès le présent jour,

- que les surfaces de réserve ne dépassent pas les tiers de chacune des surfaces totales des parcelles, respectivement des droits de superficie, ainsi que cela résulte au surplus d'attestations du bureau "Haller Wasser" des 6 et 9 octobre et 27 novembre 2023, qui demeurent ci-annexées,

- qu'il ne construira pas de logements sur les surfaces de réserve.

- que, s'agissant de zone de développement industriel et artisanal, la construction de logements n'y serait en tout état de cause pas admise.

Le notaire soussigné constate, quant à lui, sur la base des autorisations de construire, et de la zone, que lesdits locaux auront bien une affectation exclusivement commerciale.

En conséquence, la présente opération n'est pas soumise à une autorisation en application de la législation susvisée.

4. PREEMPTION DE L'ETAT DE GENEVE

Il est rappelé que les parcelles sur lesquelles sont situés les DDP objets des présentes sont situés en zone 5 de développement industriel et artisanal et font l'objet d'une mention de droit de préemption au profit de l'ETAT DE GENEVE (LGZDI), ci-dessus rappelée, laquelle ne peut pas s'appliquer à l'occasion des présentes, ne s'agissant pas de l'aliénation « d'un bien fonds ».

5. CAPACITE

Chacune des parties atteste ne pas être en faillite.

6. REGISTRE FONCIER – POUVOIRS

Maîtres Mariella VALLERY-SPAETHE, Sandrine CHATELANAT ou David LACIN notaires, auront tous pouvoirs pour requérir l'inscription, au Registre Foncier, des stipulations contenues au présent acte, d'une part, convenir et requérir les ajustements supplémentaires qu'exigeraient les services dudit Registre afin d'y permettre l'inscription du présent acte et ses annexes, d'autre part,

7. ELECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE

Pour tout litige pouvant survenir entre les parties à propos de la conclusion, de l'exécution, ou de l'interprétation du présent acte, domicile est élu par les comparants en leur Mairie et siège social respectifs sus-indiqués, avec clause attributive de juridiction aux Tribunaux genevois, dont la compétence exclusive est reconnue, sous réserve de recours au Tribunal Fédéral.

Le droit suisse sera applicable au présent contrat.

Toute modification des adresses de notification se fera en la forme du courrier recommandé, de la partie modifiant son adresse de notification, à l'autre partie.

DONT ACTE.

Et, après lecture faite, les comparants, en leurs qualités, ont signé, avec le notaire, le présent acte.

Pour la VILLE DE VERNIER :

Pour QUARZ'UP :

Le notaire :