

DA 309 – 24.01

**DIVISION DU DROIT DE SUPERFICIE DDP 5929 EN QUATRE (DDP 6128, 6132, 6133, 6134),
CONSTITUTION DE DIVERSES SERVITUDES, MODIFICATION DES CONTRATS DE SUPERFICIE
GREVANT LES PARCELLES 1157, 4235, 4236 ET 4237 DE LA COMMUNE DE VERNIER, ENTRE LA
VILLE DE VERNIER ET QUARZ'UP SA**

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

À la suite du concours d'investisseurs lancé en 2019, votre Conseil a adopté le 10 mars 2020, par 29 OUI et 1 abstention, la délibération DA 512 – 20.01 autorisant le Conseil administratif à promettre au lauréat du concours, QUARZ'UP SA, de constituer en sa faveur un droit de superficie à titre onéreux, d'une durée de 70 ans, sur partie des parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 du cadastre de Vernier, sises au lieu-dit « Mouille-Galand », puis à constituer ledit droit de superficie en temps et en heure.

Sur la base des projets d'actes qui vous avaient été soumis, la promesse de constitution du DDP a été signée le 27 octobre 2021 et le contrat de superficie l'a été le 23 juillet 2023.

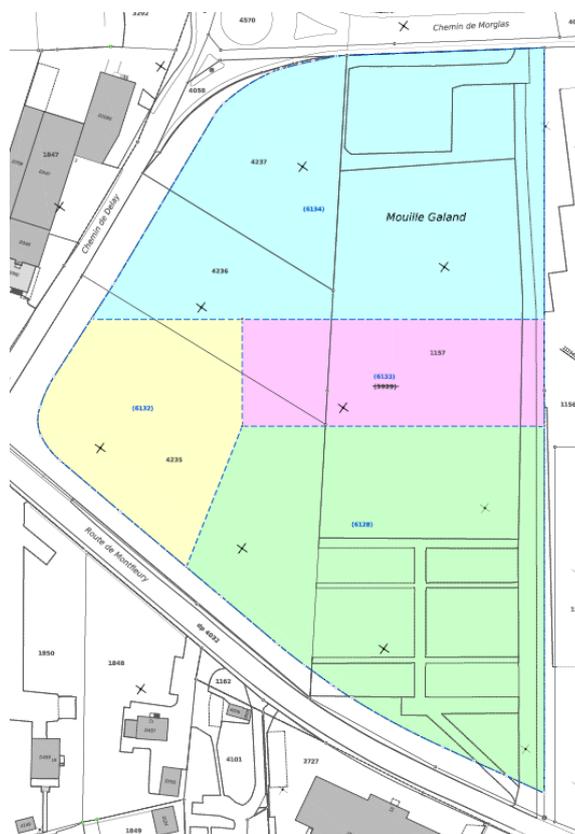
Depuis lors, le Conseil administratif a été approché par QUARZ'UP SA – racheté dans l'intervalle par ARAB BANK (Suisse) SA en raison du désistement de l'investisseur initial – avec une demande de modification du contrat de superficie existant (DDP 5929).

QUARZ'UP SA explique sa requête du fait de la demande du marché de bâtiments en propre. Autrement dit, plusieurs entreprises intéressées par le projet souhaitent être propriétaires de leurs murs et non locataires.

Dans ce contexte, il est nécessaire de diviser le DDP et de permettre la vente des DDP issus de la division avant la construction des immeubles afin que les entreprises intéressées puissent obtenir le financement de leur projet auprès de la banque partenaire (BCGE) ; cette dernière requiert en effet un droit réel (titre de propriété ou droit de superficie) pour accorder tout financement.

QUARZ'UP SA souhaite diviser le DDP 5929 en 4 DDP distincts (voir plan ci-après et dossier de mutation annexé) et constituer une propriété par étages (PPE) sur l'un d'eux destinés à des ateliers (DDP 6134). À noter que le DDP existant prévoit la possibilité d'une cession qu'une fois les bâtiments construits et le projet mis en exploitation dans son entier.

Division du droit de superficie DDP 5929 en quatre (DDP 6128, 6132, 6133, 6134), constitution de diverses servitudes, modification des contrats de superficie grevant les parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 de la Commune de Vernier, entre la Ville de Vernier et QUARZ'UP SA



Plan reproduisant la division du DDP 5929 en quatre : DDP 6128 (vert), 6132 (jaune), 6133 (rose), 6134 (bleu)

S'agissant de l'immeuble destiné aux ateliers (DDP 6134 en bleu sur le plan ci-dessus), la taille des entreprises justifie de le soumettre au régime de la propriété par étages avec la constitution de 28 lots.

Les changements formels n'impliquent pas de modifications sur le plan patrimonial pour la Commune. En effet :

- le montant de la rente annuelle – rente plancher ou indexée sur l'état locatif si ce dernier est plus favorable à la Ville - prévue dans le DDP 5929 existant restera inchangé,
- la Ville de Vernier conservera le montant de CHF 500'000.00 versé par QUARZ'UP SA lors de la signature de la promesse de constitution du DDP d'origine au titre d'avance sur la rente annuelle,
- le montant de l'hypothèque légale (CHF 626'625.00), inscrite au Registre foncier lors de la signature de l'acte de constitution du DDP d'origine, sera réparti en cas de cession de l'un ou l'autre des DDP mais restera identique,
- la Ville de Vernier conservera la garantie bancaire en sa possession d'un montant de CHF 1'500'000.00 visant à assurer le respect du programme de construction et la date de mise en service des bâtiments,
- le droit au gain visant à garantir, du fait de la situation des parcelles en zone de développement industriel et artisanal, un équilibre entre le prix de mise à disposition des terrains et la marge du superficiaire, a été adapté pour tenir compte de la possibilité de cession d'un DDP avant construction mais continuera de bénéficier à la Ville de Vernier,
- les conditions de refus d'une cession d'un DDP ou d'un lot individuel de PPE resteront inchangées,
- l'engagement de QUARZ'UP SA de prendre à sa charge les frais de dépollution des terrains jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 384'000.00 demeurera.

Ville de Vernier

DA 309 – 24.01

Division du droit de superficie DDP 5929 en quatre (DDP 6128, 6132, 6133, 6134), constitution de diverses servitudes, modification des contrats de superficie grevant les parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 de la Commune de Vernier, entre la Ville de Vernier et QUARZ'UP SA

Pour le surplus, il est proposé de constituer d'ores et déjà les servitudes nécessaires à la viabilité du projet, telles que prévues par le concours d'investisseurs, agréées ultérieurement entre les parties ou induites par le projet constructif, à savoir notamment les servitudes de passage à pied et à véhicules, usage de noue, canalisations et de construction – reproduites sur les plans de servitude No. 1 à 3 annexés au dossier de mutation 34/2023 ci-joint.

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'acceptation du projet de délibération ci-après.

Gian-Reto AGRAMUNT
Conseiller administratif

Vernier, le 15 janvier 2024

DA 309 – 24.01

Délibération du Conseil municipal de Vernier

relative à une

**DIVISION DU DROIT DE SUPERFICIE DDP 5929 EN QUATRE (DDP 6128, 6132, 6133, 6134),
CONSTITUTION DE DIVERSES SERVITUDES, MODIFICATION DES CONTRATS DE SUPERFICIE
GREVANT LES PARCELLES 1157, 4235, 4236 ET 4237 DE LA COMMUNE DE VERNIER, ENTRE LA
VILLE DE VERNIER ET QUARZ'UP SA**

Vu l'article 30, alinéa 1, lettre k, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

vu le projet d'acte de division d'un droit de superficie en quatre (DDP 6128, 6132, 6133 et 6134),
constitution de diverses servitudes, modification des contrats de superficie (DDP) dressé par
Maître Mariella VALLERY-SPAETHE ;

vu la demande de QUARZ'UP SA de diviser le DDP 5929 en quatre (DDP 6128, 6132, 613 et 6134) et de
soumettre le DDP 6134 au régime de la propriété par étages (28 lots) ;

vu le dossier de mutation 34/2023 du 11 juillet 2023 établi par le bureau HALLER WASSER, ingénieurs
géomètres brevetés et ses annexes (plans de servitudes 1 à 3) ;

vu le rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration du ... ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

décide

- 1 d'autoriser le Conseil administratif à diviser le droit de superficie DDP 5929 en quatre droits de
superficie distincts DDP 6128, 6132, 6133 et 6134 ;
- 2 d'autoriser la soumission du DDP 6134 au régime de la propriété par étages (28 lots) ;
- 3 d'autoriser la vente de l'un ou plusieurs des DDP et/ou lots de PPE qui seront créés (DDP 6128,
6132, 6133 et lots PPE DDP 6134) avant ou après la construction des bâtiments et la mise en
exploitation du projet dans son entier ;
- 4 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, en référence au plan de servitude No. 1
ci-joint, d'une servitude foncière de passage à pied et à véhicules, non exclusive :
 - 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,

Division du droit de superficie DDP 5929 en quatre (DDP 6128, 6132, 6133, 6134), constitution de diverses servitudes, modification des contrats de superficie grevant les parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 de la Commune de Vernier, entre la Ville de Vernier et QUARZ'UP SA

- 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 ;
- 5 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, au profit et sur les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, soit réciproquement entre eux, d'une servitude foncière de passage à pied, non exclusive, figurée par la légende de couleur verte sur le plan de servitude No. 1 ci-joint ;
 - 6 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, au profit des DDP 6132 et 6134, sur les parties du DDP 6133 figurées par la légende de couleur rouge sur le plan de servitude No. 1 ci-joint, d'une servitude d'usage de places de livraison, non exclusive ;
 - 7 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, à titre gratuit, 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 sur le plan de servitude No. 2 ci-joint, d'une servitude de passage public à pied ;
 - 8 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, à titre gratuit, 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 sur le plan de servitude No. 2 ci-joint, d'une servitude de passage public à pied et tous véhicules, étant précisé que l'exercice de ladite servitude est différé au développement du Centre d'entretien de Vernier (CEV) sis sur la parcelle voisine 1156, à savoir au jour où la Ville de Vernier aura besoin de pouvoir accéder au Centre d'entretien de Vernier (CEV) par les chemins de Morglas et Delay ;
 - 9 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, à titre gratuit, 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 sur le plan de servitude No. 2 ci-joint, d'une servitude d'usage de noue ;
 - 10 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, à titre gratuit, 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 sur le plan de servitude No. 2 ci-joint, d'une servitude de canalisation (alimentation et évacuation de la noue) ;
 - 11 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, au profit du DDP 6128 sur la partie du DDP 6133 figurée par la légende de couleur rose sur le plan de servitude No. 3 ci-joint, d'une servitude de construction – empiètement au sous-sol ;
 - 12 de prendre acte, le cas échéant, d'accepter la constitution, au profit du DDP 6132 sur la partie du DDP 6133 figurée par la légende de couleur verte sur le plan de servitude No. 3 ci-joint, d'une servitude de construction – empiètement au sous-sol ;
 - 13 de prendre acte que l'ensemble des servitudes mentionnées ci-dessus, y compris celles en faveur de la Ville de Vernier, sont constituées à titre gratuit et que l'ensemble des frais d'aménagement et par la suite d'entretien, de réparation et de renouvellement seront supportés par les DDP 6128, 6132, 6133 et 6134, à l'exception des frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du volume hydraulique de la noue et des canalisations qui seront supportés par la Ville de Vernier mais remboursés par le FIA ;
 - 14 de prendre acte que, s'agissant d'un projet en cours de construction, les surfaces mentionnées dans le dossier de mutation 34/2023 et les plans de servitudes No 1 à 3 pourront subir de légères modifications et de d'ores et déjà accepter que le Conseil administratif signe tous actes ultérieurs nécessaires pour refléter les surfaces définitives, à savoir une fois le chantier terminé, des nouveaux DDP et des servitudes ;
 - 15 de prendre acte que la Ville de Vernier renonce à intervenir à l'acte de mise en PPE du DDP 6134 qui interviendra avant construction et de constitution des servitudes nécessitées par ladite mise en PPE, ainsi qu'à la mise au point du règlement de copropriété, l'ensemble de ces opérations et

Division du droit de superficie DDP 5929 en quatre (DDP 6128, 6132, 6133, 6134), constitution de diverses servitudes, modification des contrats de superficie grevant les parcelles 1157, 4235, 4236 et 4237 de la Commune de Vernier, entre la Ville de Vernier et QUARZ'UP SA

documents étant de la seule compétence du superficiaire du DDP 6134 et, le cas échéant, du ou des superficiaires des DDP 6128, 6132 et 6133 ;

- 16 de charger le Conseil administratif de mettre en œuvre l'entier de l'opération foncière définie dans la présente délibération, y compris la mise au point du règlement de quartier qui sera inscrit à titre de servitude au Registre foncier et d'un contrat d'administration visant notamment à avoir un seul interlocuteur pour l'encaissement de la rente annuelle ;
- 17 de charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature des actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

