

19 décembre 2002

**Proposition du Conseil administratif du 18 décembre 2002 en vue de la cession par la SI «Champel Malombré» de son droit de superficie inscrit sur la parcelle 2513, feuille 39 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève, à la Communauté des copropriétaires de «Champel Malombré», inscrite sur ce droit de superficie.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## **1. RAPPEL DU CONTEXTE**

La société de l'immeuble médical Champel-Malombré (ci-après : SI Champel-Malombré) est au bénéfice d'un droit de superficie distinct et permanent pour une durée de 99 ans dès le 15 mars 1960, immatriculé au feuillet 2514 de la commune de Genève, sur la parcelle No 2513.

La Ville de Genève a constitué ce droit dans le but que la SI Champel-Malombré y érige un immeuble voué exclusivement à la location de locaux à destination de cabinets médicaux et dentaires, laboratoires et installations de radiologie. Afin de garantir cet usage spécifique, il a été constitué au profit de la Ville de Genève une servitude sur le droit de superficie interdisant toute autre installation que celle de cabinets médicaux. Le Conseil Municipal a autorisé l'opération par délibération du 30 octobre 1959.

### **Situation foncière**

La parcelle N° 2513, feuille 39 de la Commune de Genève, section Plainpalais, est située en 2<sup>ème</sup> zone de construction. Sise au 6 avenue de Champel, la parcelle a une superficie de 492 m<sup>2</sup> au total. L'emprise du bâtiment est de 203 m<sup>2</sup> au sol (gabarit de R + 7) et les aménagements extérieurs de 289 m<sup>2</sup> (dont 10 places de stationnement privé).

## 2. MONTAGE DE L'OPERATION

### Procédure de liquidation de SI

En raison de la législation actuelle qui incite les SIAL (sociétés immobilières d'actionnaires locataires) à procéder à leurs liquidations, notamment par le biais d'allègements fiscaux dont ils peuvent bénéficier jusqu'à fin 2003, les actionnaires de la SI Champel-Malombré souhaitent aujourd'hui transférer leur société immobilière, à la faveur de la constitution d'une propriété par étages (PPE).

Pour mémoire, lors de la constitution du droit de superficie et de la société immobilière en 1960, les règles de la PPE n'étaient pas encore en vigueur. Aussi, à l'époque, de nombreuses SI ont été constituées sur ce principe d'actionnaires-locataires.

Cette opération revient, formellement, à une cession du droit de superficie constitué en 1960 de la SI Champel Malombré à une communauté de propriétaires. Matériellement, ce sont les actionnaires-locataires actuels qui deviennent copropriétaires par étages des locaux qu'ils occupent d'ores et déjà.

### Adaptation de la rente de superficie

La rente de superficie, fixée à l'origine à 9350.- francs / an, a été réadaptée en 1980 à 20'500.- francs / an. Par la suite, elle a été portée à 35'000.- francs / an le 1<sup>er</sup> janvier 1993 et à 48'000.- francs le 1<sup>er</sup> janvier 1998.

Afin de garantir le paiement de la rente foncière, le droit de superficie a été grevé d'une charge foncière irrachetable d'une valeur de 46'750.- francs, montant qui a été porté à 102'500.- francs en 1980.

Depuis lors, il a été procédé à une réévaluation de la parcelle, conformément aux dispositions prévues dans les modalités relatives au droit de superficie. Sur cette base, un projet d'avenant à l'acte constitutif du droit de superficie a été accepté par la SI Champel-Malombré, soit pour l'essentiel :

- l'adaptation de la rente de superficie en fonction de la valeur vénale actuelle du terrain, estimée à dire d'expert à 1'722'000.- francs. Le montant de la rente sera ainsi porté de 48'000.- francs à 73'185.- francs, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004;
- la méthode de calcul pour la révision de la rente de superficie est fixée tous les dix ans dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004, sur la base de la valeur vénale du terrain réactualisée et du taux des prêts hypothécaires en 1<sup>er</sup> rang, pour les prêts anciens pratiqués à l'époque de chaque révision, consentis par la BCG;
- la constitution, aux frais de la communauté des propriétaires d'étages, d'une hypothèque établie à titre de garantie de la rente foncière pour un montant égal à trois fois la rente annuelle dudit droit, soit 219'555.- francs arrondis à 220'000.- francs;
- pour le surplus les droits et obligations de l'acte signé en 1960 restent identiques et inchangés.

### **Autres obligations contractuelles**

- Pour ce qui est des obligations conventionnelles du superficiaire actuel, elles seront reprises par la nouvelle entité superficiaire (obligations d'entretien, d'assurances ...).
- Par ailleurs, le cahier de répartition des locaux inscrit au Registre foncier précise que l'affectation des lots est réservée exclusivement à des cabinets médicaux.
- Enfin, selon l'acte établi en 1960, les modalités relatives à l'échéance du droit de superficie en 2059 prévoient que la Ville de Genève pourra requérir du superficiaire l'enlèvement, à ses frais, des constructions et installations, y compris les fondations, établies sur la parcelle N° 2513, fe 39, commune de Genève et de rendre le terrain nivelé. A défaut, elle pourra requérir seule la radiation au Registre foncier et la propriété de l'immeuble reviendra à la Ville sans indemnité.

Compte tenu de ce qui précède, la SI Champel-Malombré a fait savoir à la Ville de Genève que le projet d'avenant susmentionné a été approuvé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2002.

### **Services gestionnaires**

Le service gestionnaire chargé d'établir et signer l'acte authentique est le service des opérations foncières qui a également la mission de déterminer la valeur vénale du terrain lors des révisions contractuelles.

Le service gestionnaire en vue de l'encaissement et la révision de la rente du droit de superficie, ainsi que la vérification de l'exécution de tous les droits et obligations du superficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Remarque : le Conseil municipal est invité à prendre position d'ici au **30 juin 2003**, ceci afin de permettre la liquidation de la Société Immobilière "Champel Malombré" et la constitution de la Communauté des copropriétaires de "Champel Malombré" avant l'échéance du 31 décembre 2003.

Au bénéfice de ces explications, et compte tenu du fait que la Ville a un intérêt évident à ce que le fonctionnement de son partenaire du droit de superficie soit économiquement viable, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'approuver le projet d'arrêté ci-après :

### **Projet d'arrêté**

**Le Conseil Municipal,**

Vu l'art. 30 al. 1 lit. k de la loi sur l'administration des communes du 1<sup>er</sup> janvier 1985,

Vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la communauté des propriétaires par étages en formation, aux termes duquel :

- Le droit de superficie constitué par acte authentique des 22, 26 février et 11 mars 1960 en faveur de la SI Champel-Malombré sur la parcelle 2513 feuille 39 de la Commune de Genève, section Plainpalais, sera transféré à la communauté des propriétaires par étages en formation, constituée des actuels actionnaires-locataires. Seront reprises par la communauté cessionnaire du droit de superficie l'ensemble des obligations conventionnelles qui y sont attachées découlant de l'acte authentique susmentionné ainsi que la servitude interdisant toute autre installation que celle de cabinets ou laboratoires médicaux, dentaires et de radiologie;
- La rente de superficie, actuellement de 48'000.- francs par an, sera adaptée en fonction de la valeur vénale du terrain estimée à dire d'expert à 1'722'000.- francs en date du 3 octobre 2002. Le montant de la rente a été fixé à 73'185.- francs par an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004;
- L'adaptation de la rente de superficie interviendra tous les dix ans, sur la base de la valeur vénale du terrain et du taux d'intérêt hypothécaire réactualisé;
- Une hypothèque légale sera constituée, aux frais de la communauté des propriétaires d'étages, conformément aux art. 779i et 779k CCS à titre de garantie de la rente foncière pour un montant égal à trois fois la rente annuelle dudit droit, soit 220'000.- francs;
- Enfin, l'acte authentique précisera qu'à l'échéance du droit de superficie, soit le 15 mars 2059, la Ville de Genève pourra requérir du superficiaire l'enlèvement, à ses frais, des constructions et installations, y compris les fondations, établies sur la parcelle N° 2513, fe 39, commune de Genève et de rendre le terrain nivelé. A défaut, elle pourra requérir seule la radiation au Registre foncier et la propriété de l'immeuble reviendra à la Ville sans indemnité.

Sur proposition du Conseil administratif,

*Arrête :*

*Article premier.* – Le susdit accord est approuvé et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

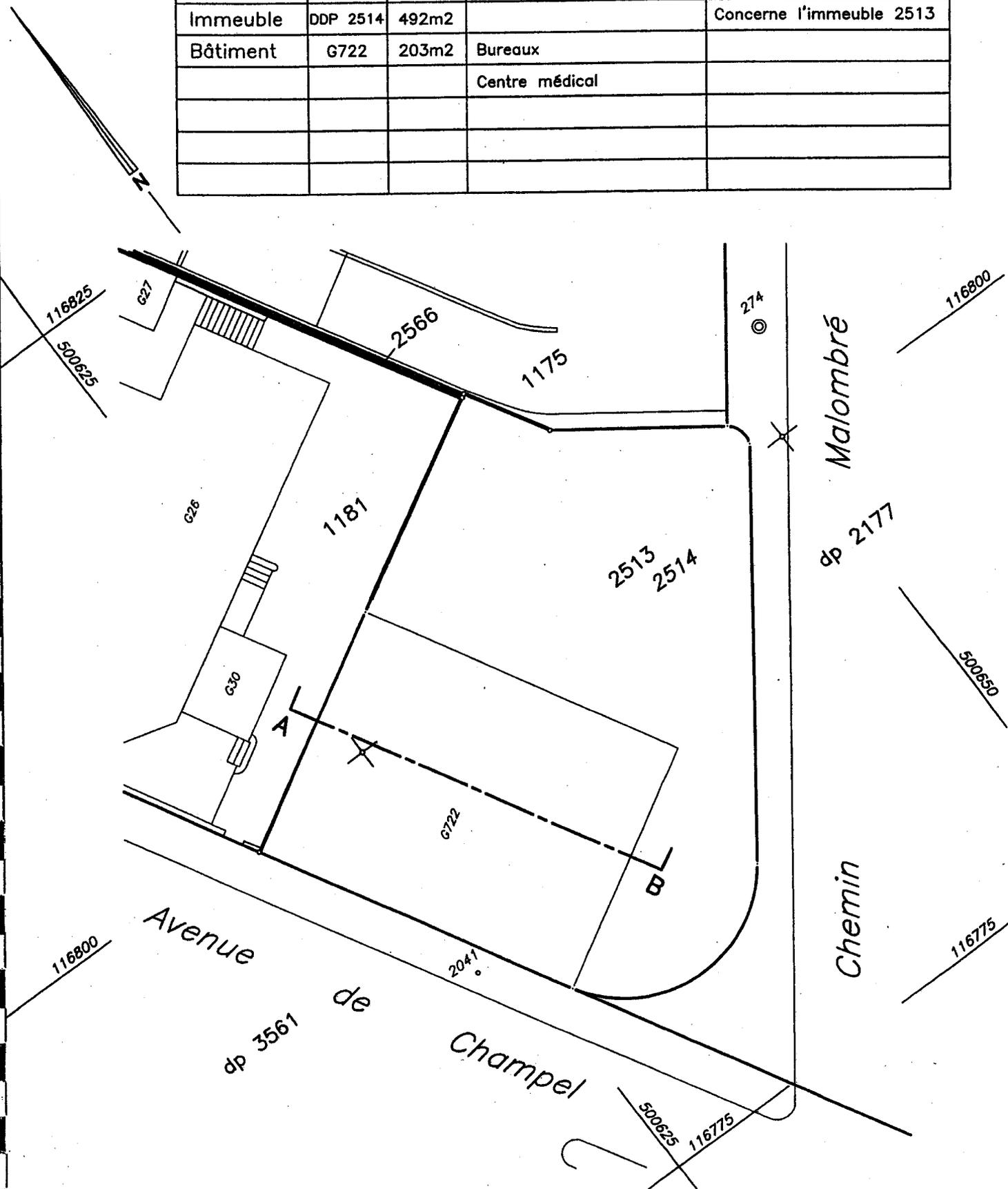
**Art. 2.-** Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier sur la parcelle N° 2513, feuille 39, section Plainpalais, toutes servitudes nécessaires à l'exploitation du bâtiment déjà construit.

**Annexes** : - Plan de situation et extrait cadastral de la parcelle N° 2513;  
- Courrier du 26 novembre 2002 de Monsieur Jean-Claude Messiaux, liquidateur de la SI.

# Plan de situation

Commune : GENEVE  
 Section : Plainpalais  
 Plan : 39  
 Echelle 1:250

	Numéro	Surface	Destination	Observations
Immeuble	DDP 2514	492m2		Concerne l'immeuble 2513
Bâtiment	G722	203m2	Bureaux	
			Centre médical	





**IMMOCONSEILS**

**COPIE**

REÇU le  
27 NOV. 2002

Maître Jean-Marc SIEGRIST  
23, Quai des Bergues  
1201 Genève

Genève, le 26 novembre 2002

**Concerne : S.I. Champel Malombré**

Maître,

Je vous informe que l'Assemblée générale extraordinaire de la S.I. Champel Malombré tenue le 25 novembre 2002, a approuvé à l'unanimité le projet d'avenant de l'acte conclu les 22,26 février et 11 mars 1960 par-devant Maître P-A. Pillet.

En conséquence je vous saurais gré de bien vouloir en informer la Ville de Genève.

Par ailleurs, je demande à Maître Marc Pictet, notaire, de rédiger l'acte authentique, ceci dans les meilleurs délais, compte tenu des contraintes liées à l'approbation dudit acte par le Conseil Municipal, ainsi qu'un projet d'acte de mise en propriété par étage.

En outre, il y a lieu de confirmer au notaire le montant exact de l'hypothèque légale, probablement FS 220'000.00.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de ma parfaite considération.

Jean-Claude Messiaux

Copie à : Maître Marc Pictet