

Proposition du Conseil administratif du 10 novembre 2021 en vue de modifier le but du droit de superficie distinct et permanent (DDP) 2610, sur la parcelle 2584 du cadastre de Vernier, d'une surface de 423 m², sise chemin des Carpières 6, sur laquelle se trouve le bâtiment N° B1335 d'une surface totale de 246 m².

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Cette proposition du Conseil administratif vise à mettre à jour le but du droit de superficie N° 2610, sur la parcelle 2584 du cadastre de Vernier, d'une surface de 423 m², sise chemin des Carpières 6, sur laquelle se trouve le bâtiment N° B1335 d'une surface totale de 246 m². La modification du but du droit de superficie distinct et permanent (DDP) est de la compétence du Conseil municipal.

Notice historique

Le 2 juin 1967, la Ville de Genève octroie un DDP à Monsieur Louis Bernard sur la parcelle afin de construire un bâtiment industriel voué à son activité de teinturerie.

En 1978, la Ville de Genève accorde une modification du DDP à Monsieur Louis Bernard et l'autorise à louer le DDP temporairement à Symphar SA (pharma).

En 1985, la Ville de Genève autorise Monsieur Louis Bernard à louer son bâtiment à Symphar SA jusqu'en 1990, le temps que cette dernière trouve des locaux adaptés à son activité.

En 1988, Monsieur Louis Bernard décède et en 1990 le DDP est cédé à Eric Meylan SA. Cette société fait commerce de fournitures pour l'automobile et l'industrie.

Le but du DDP, exploitation d'une teinturerie, n'a jamais été modifié.

En 2010, il y a fusion entre la société Uiker-Walzlager et Eric Meylan SA. Le DDP a été transféré avec les actifs de la société sans que la Ville de Genève en ait été informée. Elle ne le sera qu'en 2013.

Exposé des motifs

Historique

En 2019, devant cet état de fait, la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) propose à la Ville de Genève de régulariser la situation. Le conseiller administratif en charge du département se prononce alors en répondant que certaines conditions du DDP doivent être renégociées avant que le Conseil administratif fasse une proposition de mise en conformité du but du DDP à votre Conseil.

Ces conditions visent à empêcher le titulaire du DDP de louer les surfaces du bâtiment, de générer à son profit un rendement au détriment de la Ville de Genève et d'introduire des clauses de transparence relatives à l'intention du titulaire du DDP qui l'empêcheront de réaliser une opération immobilière lucrative.

Situation foncière

Le droit de superficie N° 2610 se situe sur la parcelle 2584 du cadastre de Vernier, d'une surface de 423 m², sise chemin des Carpières 6, sur laquelle se trouve le bâtiment N° B1335 d'une surface totale de 246 m². La modification du but du DDP est de la compétence du Conseil municipal.

La parcelle est grevée des servitudes suivantes:

- servitude de passage en droit et en charge au profit de la parcelle voisine 2583 de la commune de Vernier;
- servitude de passage de toutes canalisations.

Ces servitudes n'ont aucun impact sur le DDP.

Description de l'opération

Aussitôt l'accord de votre Conseil pour la modification du but du DDP, le Conseil administratif donnera les instructions au notaire afin que le nouvel acte de superficie comprenne les conditions suivantes:

1. Le but du DDP est modifié comme suit: «permet le commerce de produits techniques pour l'industrie de machines, en particulier de roulements à rouleaux».
2. Clauses de transparence du capital-actions:

«Sont normalement assimilées à une cession du droit de superficie les opérations suivantes:

- *une scission ou fusion au sens de la LFus impliquant le superficiaire;*
- *le changement de contrôle direct ou indirect du superficiaire (notamment par la prise de participation directe ou indirecte au capital du superficiaire ou par la conclusion du contrat);*

- *le changement de un ou plusieurs ayants droit économiques (au sens de l'article 697j CO) du superficiaire;*
- *toute autre opération ayant les mêmes buts ou effets économiques qu'une cession».*

«Si le superficiaire est une personne morale, il s'engage à remettre chaque année à la Ville de Genève, au plus tard un mois après la tenue de l'assemblée générale ordinaire du superficiaire, les documents suivants:

- *un extrait actuel du registre du commerce du superficiaire;*
- *un extrait des procès-verbaux de toutes les assemblées générales du superficiaire ayant eu lieu dans l'année écoulée, en tant qu'ils concernent des décisions liées directement ou indirectement à l'actionnariat;*
- *une copie certifiée conforme du registre des actions nominatives du superficiaire (article 686 CO);*
- *une copie certifiée conforme de la liste des actions au porteur et des ayants droit économiques annoncés au superficiaire (au sens de l'article 697 CO)».*

Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à modifier en tout temps le but du DDP si ce dernier reste conforme à l'affectation de la zone et que la rente de superficie peut être optimisée. Cette clause permettra au Conseil administratif d'être réactif sur l'évolution de ce secteur au regard de l'évolution rapide et constante de la technique industrielle.

Adéquation à l'Agenda 21

Cette opération de mise en conformité est conforme à l'Agenda 21.

Estimation des coûts

Les coûts liés à cette opération, soit les émoluments du Registre foncier et honoraires de notaire sont à la charge du titulaire du droit de superficie.

Cette opération n'entraîne aucune dépense ou charge pour la Ville de Genève.

Délai de réalisation

Aucun délai de réalisation n'est fixé, toutefois le Conseil administratif s'engage à faire signer un acte authentique dans les douze mois suivant la délibération de votre Conseil.

Référence au 10^e plan financier d'investissement (PFI)

Cette opération est une opération technique et ne nécessite aucun investissement.

Budget de fonctionnement

Cette opération est une opération technique et ne nécessite aucun budget.

Charges financières annuelles

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement ni charge financière.

Services gestionnaires et bénéficiaires

Le service gestionnaire est la Direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), Unité opérations foncières (UOF).

Le service bénéficiaire est la Direction du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), service de la Gérance immobilière municipale (GIM).

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la délibération du Conseil municipal du 22 janvier 1963;

vu le contrat de superficie du 2 juin 1967;

vu les avenants au contrat de superficie et la demande de régularisation de la situation;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – De modifier le but du droit de superficie N° 2610, situé sur la parcelle 2584 de la commune de Vernier, sis chemin des Carpières 6, à Vernier comme suit:

«Permettre le commerce de produits techniques pour l'industrie de machines, en particulier de roulements à rouleaux».

Art. 2. – Que les clauses suivantes relatives à la transparence du capital-actions devront figurer au futur acte de DDP comme suit:

«Sont normalement assimilées à une cession du droit de superficie les opérations suivantes:

- une scission ou fusion au sens de la LFus impliquant le superficiaire;*
- le changement de contrôle direct ou indirect du superficiaire (notamment par la prise de participation directe ou indirecte au capital du superficiaire ou par la conclusion du contrat);*
- le changement de un ou plusieurs ayants droit économiques (au sens de l'article 697j CO) du superficiaire;*
- toute autre opération ayant les mêmes buts ou effets économiques qu'une cession».*

«Si le superficiaire est une personne morale, il s'engage à remettre chaque année à la Ville de Genève, au plus tard un mois après la tenue de l'assemblée générale ordinaire du superficiaire, les documents suivants:

- un extrait actuel du registre du commerce du superficiaire;*
- un extrait des procès-verbaux de toutes les assemblées générales du superficiaire ayant eu lieu dans l'année écoulée, en tant qu'ils concernent des décisions liées directement ou indirectement à l'actionnariat;*
- une copie certifiée conforme du registre des actions nominatives du superficiaire (article 686 CO);*
- une copie certifiée conforme de la liste des actions au porteur et des ayants droit économiques annoncés au superficiaire (au sens de l'article 697 CO)».*

Art. 3. – D'autoriser le Conseil administratif à modifier en tout temps le but du DDP si ce dernier reste conforme à l'affectation de la zone et que la rente de superficie peut être optimisée.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Annexes:

- courriers de la FTI des 15 septembre 2021 et 17 octobre 2019
- courrier de la Ville de Genève à la FTI du 10 décembre 2019
- copie acte constitution du DDP du 2 juin 1967



facilitateur d'implantation

Carouge, le 15 septembre 2021

Ville de Genève
Conseil administratif
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4
1204 Genève

A l'attention de
Mme Frédérique Perler
Conseillère administrative

DACM		
Copie(s) remise(s) à	Présidence	☒
	Direction	☒
Reçu le 16 SEP. 2021		
Commentaires: Transmettre à OPE pour PAM		

Ref: VC/NM - PRD000214

Concerne : Zone industrielle et artisanale du Lignon. DDP 2610, de la société Uiker Wälzlager SA, sis sur la parcelle 2584 de 423 m2, de Vernier, propriété de la Ville de Genève. Fusion de société, prolongation et changement du but.

Madame la Conseillère administrative,

La Ville de Genève est propriétaire de parcelles dans la zone industrielle du Lignon située sur la commune de Vernier. Ces parcelles sont grevées de servitudes de droit de superficie immatriculées au registre foncier comme droits distincts et permanents (ci-après : « DDP »).

La parcelle 2584 de la commune de Vernier est grevée du DDP 2610, propriété de la société Uiker Wälzlager SA, dont la durée viendra à échéance le 31 décembre 2026.

Par courrier reçu le 25 juin 2021, nous avons été informés que les sociétés Uiker Antriebstechnik AG (CHE-101.410.489), Uiker Antriebselemente AG, Uiker Walzlager AG et Hofmann Antriebselemente AG ont fusionné.

Ainsi, la société Uiker Walzlager AG, propriétaire du DDP 2610 a été absorbée par sa société sœur, Uiker Antriebstechnik AG.

Cette fusion consacre une cession indirecte du DDP, laquelle doit être examinée en particulier sous l'angle de la solvabilité de Uiker Antriebstechnik AG (société absorbante) et du but de cette dernière.

Nous profitons de cette occasion pour faire également un point sur la demande de prolongation du DDP formulée par la superficière en octobre 2019.

De la cession du DDP :

Comme expliqué ci-dessus, les sociétés Uiker ont fusionné et, selon le contrat de superficie, il est prévu que la fusion est considérée comme un cas de cession du droit de superficie (art. 5 § 2 du contrat de constitution du droit de superficie du 2 juin 1967).

Toute cession est soumise à l'approbation du superficiaire, soit la Ville de Genève, qui peut la refuser pour des motifs tels que : hygiène, nationalité ou solvabilité du cessionnaire, modification dans la nature de l'exploitation.

En l'occurrence, les deux motifs suivants se doivent d'être examinés :

1. Solvabilité du nouveau superficiaire :

En 2020, la société Uiker Antriebstechnik AG a présenté un passif à son bilan pour un montant total de CHF 22'828'920.-, dont CHF 5'838'000.- en fonds étrangers, soit un taux d'endettement de 25%.

Le bilan présente également des liquidités à hauteur de CHF 4'163'716.-.

La rente annuelle s'élevant à CHF 3'595.80, la société absorbante sera en mesure d'en honorer le paiement.

2. But du DDP :

Par acte du 1er février 2006, le bâtiment est affecté à l'entreprise Eric Meylan SA, qui a pour but l'exploitation d'un commerce de fourniture pour l'automobile et l'industrie et produits de diverses natures.

Les buts statutaires de Uiker Antriebstechnik AG sont « la fabrication, le commerce et la vente d'éléments de machines, notamment d'éléments d'entraînement, de courroies de transmission, d'engrenages, d'accouplements, de moteurs, de mécatronique, de roulements, de paliers lisses, de systèmes linéaires, de joints, d'assemblages, de composants et d'accessoires ».

Le but du DDP doit donc être modifié en conséquence.

Au vu de ce qui précède et compte tenu du fait que le changement de but était déjà un prérequis lié à la demande de prolongation du DDP (cf. infra), nous avons d'ores et déjà fait intégrer cette modification dans le projet d'acte notarié évoqué ci-dessous.

De la prolongation du DDP

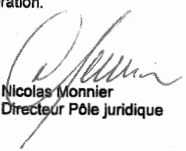
Comme exposé en préambule, la superficiaire avait demandé à la fin de l'année 2019 une prolongation du DDP de 30 ans.

Cette demande avait fait l'objet d'un courrier de réponse de la Ville de Genève du 10 décembre 2019, au terme duquel la superficiaire exigeait notamment la modification du but du DDP avant d'accorder formellement la prolongation du DDP requise.

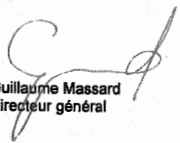
A la suite de nombreux échanges notamment avec le service des opérations foncières de la Ville de Genève, ainsi qu'avec Me Mariella Vallery-Spaethe, notaire, le projet d'acte de prolongation et de modification du DDP (avenant) a été établi. Vous trouverez annexe copie de ce document.

Il appartient désormais à la Ville de Genève de valider formellement le contenu de ce projet d'avenant, de sorte que l'acte puisse ensuite être instrumenté par la notaire en charge.

Nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et, dans l'attente de vos nouvelles, vous prions de croire, Madame la Conseillère administrative, à l'assurance de notre plus haute considération.



Nicolas Monnier
Directeur Pôle juridique



Guillaume Massard
Directeur général

Annexe mentionnée

MVS/sb

**P R O L O N G A T I O N E T M O D I F I C A T I O N D E
D R O I T D E S U P E R F I C I E**

entre
UIKER WALZLAGER AG
et la
VILLE DE GENEVE

Droit de superficie DDP 2610 sis à VERNIER

PROJET DU 27 avril 2020 Modifié les 8 et 23 février 2021

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et le *

A GENEVE, en l'Etude de Mes PONCET, BUHLER, LACIN & VALLERY, 5, Rue Pedro-Meylan.

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

ONT COMPARU :

1. **M***, pour adresse à 8807 Freienbach, Schwerzstrasse 30,

Agissant aux présentes au nom et comme mandataire de :

UIKER WALZLAGER AG, société anonyme ayant son siège à Freienbach (Schwytz),
inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la FO SC, IDE CHE-112.703.391,

Et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'une procuration
sous seing privé, dont l'original, dûment légalisé, demeure annexé à la minute des
présentes, ce qu'atteste le notaire soussigné, *procuration à recevoir*

Ci-après dénommée : « **le superficiare** »,

De première part,

2. **M* et M***,

agissant au nom et pour le compte de :

La **VILLE DE GENEVE**,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil
Municipal de la Ville de Genève du *, approuvée par un arrêté du Département
Présidentiel du *, ainsi que d'une délégation du Conseil Administratif du *,
documents dont des copies demeureront ci-annexées. *A recevoir*

De seconde part,

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

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. REGIME DE PROPRIETE - DESIGNATION CADASTRALE

UIKER WALZLAGER AG est actuellement titulaire au Registre foncier, en la Commune de VERNIER (46), du droit de superficie distinct et permanent (DDP), immatriculé comme suit :

DDP 2610, d'une surface de 423 mètres carrés, sur laquelle existe au lieudit « La Herse » le bâtiment suivant :

Bâtiment N° B1335	Commerce, d'une surface totale de	246 m2
	(sur plusieurs immeubles)	
Adresse :	Chemin des Carpières 6, 1219 Le Lignon	

Ce droit de superficie, constitué pour une période de soixante (60) ans dès le premier janvier mille neuf cent soixante-sept (1^{er} janvier 1967), **soit échéant le premier janvier deux mille vingt-sept (1^{er} janvier 2027)**, a été inscrit à titre de servitude sur la parcelle 2584 de la même commune de VERNIER, sise au lieudit « La Herse », d'une surface de 423 mètres carrés, propriété de la VILLE DE GENEVE, le 13 juin 1967 sous Pj No A1086 (RS 49776).

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

2. MENTION

Le **DDP 2610 et la parcelle 2584** ne font l'objet au Registre Foncier d'aucune mention.

3. ANNOTATIONS

Le **DDP 2610 et la parcelle 2584** font l'objet au Registre Foncier des annotations suivantes :

P.J. No A1086 du 13 juin 1967	Suppression du droit de préemption légal du superficiaire
--------------------------------------	---

ID. 2005/017195

P.J. No A1086 du 13 juin 1967	Conditions spéciales du droit de retour
--------------------------------------	---

ID. 2005/017196

4. SERVITUDES

- 4.1 Le DDP 2610 ne fait l'objet au Registre Foncier d'aucune inscription de servitude.
- 4.2 Les comparants dispensent le notaire soussigné de relater aux présentes les servitudes concernant la parcelle 2584, déclarant parfaitement les connaître, et vouloir se référer aux pièces y relatives, déposées au Registre Foncier.

5. SITUATION HYPOTHECAIRE

- 5.1 Le DDP 2610 fait l'objet au Registre Foncier des inscriptions hypothécaires suivantes :

P.J. No A1086 du 13 juin 1967

CHF	12'339.--	hypothèque nominative prise en garantie du remboursement de la rente du droit de superficie, PREMIER rang et sans concours.
-----	-----------	--

Créancier :
ID. 2005/014308

VILLE DE GENEVE, commune

P.J. No 841 du 25 février 1992

CHF	455'000.--	cédule hypothécaire, au porteur, sur papier, int. max. 12%, SECOND rang et sans concours, avec profit des cases libres.
-----	------------	--

Porteur :
ID. 2005/014309

non inscrit

- 5.2 La parcelle 2584 est actuellement libre et franche de toute inscription hypothécaire.

6. ZONE

La parcelle 2584 est située en zone industrielle et artisanale.

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

**P R O L O N G A T I O N E T M O D I F I C A T I O N D U
D R O I T D E S U P E R F I C I E**

1. P R O L O N G A T I O N D U D R O I T D E S U P E R F I C I E

Les comparants conviennent par les présentes de prolonger les effets du droit de superficie objet des présentes du 1^{er} janvier 2027 **au premier janvier deux mille cinquante-sept (1^{er} janvier 2057).**

L'article troisième du contrat de superficie est dès lors modifié comme suit :

DUREE

« La durée du droit de superficie est fixée jusqu'au premier janvier deux mille cinquante-sept (1^{er} janvier 2057). »

Le reste de cet article demeure inchangé.

2. M O D I F I C A T I O N D U B U T D U D R O I T D E S U P E R F I C I E

Les comparants conviennent par les présentes au surplus de modifier le but dans le contrat de superficie et de le remplacer intégralement comme suit :

Article quatrième

BUT

« Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur le bien-fonds grevé du droit de superficie, au-dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie. Il doit également se conformer aux lois et règlements en vigueur relatifs aux constructions, ainsi qu'aux dispositions spéciales applicables à la zone industrielle du Lignon de la commune de Vernier. »

3. M O D I F I C A T I O N D E L'ARTICLE CINQUIEME DU D R O I T D E S U P E R F I C I E

Les comparants conviennent par les présentes de modifier l'article 5 et de le remplacer intégralement comme suit :

Article cinquième

CESSIBILITE

Le présent droit de superficie est cessible.

Toutefois, toute cession est subordonnée au consentement préalable de la Ville de Genève qui peut le refuser si les obligations personnelles qui incombent au superficiaire en vertu du présent contrat, ne sont pas reprises par l'acquéreur.

En outre, la Ville de Genève peut refuser son consentement à la cession du droit de superficie pour de justes motifs, tels que : hygiène, nationalité ou solvabilité du cessionnaire, modification dans la nature de l'exploitation.

Sont normalement assimilées à une cession du droit de superficie les opérations suivantes :

- une scission ou fusion au sens de la LFus impliquant le superficiaire ;
- le changement de contrôle direct ou indirect du superficiaire (notamment par la prise de participation directe ou indirecte au capital du superficiaire ou par la conclusion du contrat) ;
- le changement d'un ou de plusieurs ayant-droits économiques (au sens de l'article 697 CO) du superficiaire ;
- toute autre opération ayant les mêmes buts ou effets économiques qu'une cession.

La Ville de Genève a l'obligation de se prononcer sur la cession dans le délai de trois mois dès la date de la requête. En l'absence de toute réponse à l'expiration de ce délai, le consentement est présumé.

Le superficiaire ne peut louer tout ou partie de ses locaux qu'avec l'autorisation écrite de la Ville de Genève qui est appelée à se déterminer dans les trois mois dès la date de la requête, sur les clauses et conditions de cette location. En l'absence de toute réponse à l'expiration de ce délai le consentement est présumé. En aucun cas les baux ne doivent dépasser la durée fixée pour le droit de superficie.

Si le superficiaire est une personne morale, il s'engage à remettre chaque année à la Ville de Genève, au plus tard un mois après la tenue de l'assemblée générale ordinaire du superficiaire, les documents suivants :

- un extrait actuel du registre du commerce du superficiaire ;
- un extrait des procès-verbaux de toutes les assemblées générales du superficiaire ayant eu lieu dans l'année écoulée, en tant qu'ils concernent des décisions liées directement ou indirectement à l'actionariat ;
- une copie certifiée conforme du registre des actions nominatives du superficiaire (article 686 CO) ;
- une copie certifiée conforme de la liste des actions au porteur et des ayants-droit économiques annoncés au superficiaire (au sens de l'article 697 CO).

Enfin, en cas de location de plus de cinquante pour cent (50%) des surfaces à des tiers, le loyer de superficie sera doublé.

3. MODIFICATION DE L'ARTICLE SIXIEME DU DROIT DE SUPERFICIE

Les comparants conviennent par les présentes de compléter l'article 6 comme suit (adjonction d'un alinéa a bis) pour le point A, et modification d'un alinéa du b) pour le point B):

A) Loyer

(...)

~~a) inchangé, étant ici convenu entre les parties que le loyer annuel demeure inchangé jusqu'au trente-et-un décembre deux mille vingt-six (31 décembre 2026).~~

a) Jusqu'au trente-et-un décembre deux mille vingt-six (31 décembre 2026), le montant du loyer annuel est fixé à CHF 5.80 par mètre carré de terrain, soit pour une surface de 423 m2, à la somme de DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS FRANCS ET QUARANTE CENTIMES (CHF 2'453.40/an) par an.

a bis) Depuis le premier janvier deux mille vingt-sept (1^{er} janvier 2027), le montant du loyer annuel est fixé à CHF *.-, par mètre carré de terrain, soit pour une surface de 423 m2, à la somme de * FRANCS (CHF *.- /an).

Alinéas suivants inchangés.

B) Taxe d'aménagement et d'exploitation

(...)

~~a) inchangé, étant ici convenu entre les parties que la taxe d'aménagement et d'exploitation demeure inchangée jusqu'au trente-et-un décembre deux mille vingt-six (31 décembre 2026).~~

a) Jusqu'au trente-et-un décembre deux mille vingt-six (31 décembre 2026), le montant de la taxe d'aménagement et d'exploitation annuelle est fixée à CHF 2.70 par mètre carré de terrain, soit pour une surface de 423 m2, à la somme de MILLE CENT QUARANTE-DEUX FRANCS ET QUARANTE CENTIMES (CHF 1'142.40/an) par an.

b) Depuis le premier janvier deux mille vingt-sept (1^{er} janvier 2027), le montant de la taxe d'aménagement et d'exploitation annuelle est fixé à CHF *.-, soit pour une surface de 423 m2, à la somme de * FRANCS (CHF *.-/an).

Il est précisé que la révision de la redevance pourra intervenir en tout temps, moyennant un préavis de la Ville de Genève, au moins six (6) mois à l'avance pour la fin d'un mois.

Alinéas suivants inchangés.

note : total de CHF 19.-/m2/an, montants détaillés à nous communiquer.

3. MODIFICATION DE L'ARTICLE HIUTIEME DU DROIT DE SUPERFICIE

premier alinéa inchangé, soit pas de modification de l'hypothèque légale inscrite

Par ailleurs, une seconde hypothèque légale, au sens de l'article 779 i et 779 k du Code Civil Suisse, d'un montant égal au complément de trois fois la rente de

superficie, soit de la somme de ONZE MILLE SEPT CENT SEPTANTE-DEUX FRANCS (CHF 11'772.-) sera inscrite, au Registre Foncier, au 3^{ème} rang et sans concours, soit primée par les inscriptions existantes, et au profit de la VILLE DE GENEVE.

DIVERS

Il n'est au surplus apporté aucune autre modification aux clauses et conditions dudit droit de superficie, et de ses modifications subséquentes, dont les parties ont les détails.

FRAIS

Les droits d'enregistrement, émoluments du Registre Foncier, frais et honoraires des présentes, seront supportés par le superficiaire, qui a versé la provision usuelle au notaire soussigné.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties précisent que la rente inscrite était, à teneur de la dernière modification authentique du contrat de superficie, de CHF 2'968.20/an, et la taxe d'aménagement et d'exploitation était de CHF 1'144.80/an.

D I V E R S

1. CAPACITE

Le superficiaire déclare ne pas être en faillite.

2. REGISTRE FONCIER – POUVOIRS

Maîtres Mariella VALLERY-SPAETHE, Pierre-Frédéric BÜHLER ou David LACIN, notaires, auront tous pouvoirs pour requérir l'inscription, au Registre Foncier, des stipulations contenues au présent acte.

3. 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 leurs sièges sociaux et mairie 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.

DONT ACTE.

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

Pour le superficiaire :

Pour le superficiant :

Le notaire :



facilitateur d'implantation

VGK

Carouge, le 17 octobre 2019

DFI

22 OCT 2019

Ville de Genève
Conseil administratif
Rue de l'Hôtel-de-Ville 4
1204 Genève

A l'attention de
Mme Sandrine Salerno et
M. Rémy Pagani,
Conseillers administratifs

Réf : VC/SI - PRD000214

Concerne : Zone industrielle et artisanale du Lignon. DDP 2610, de la société Uiker Wälzlager SA, sis sur la parcelle 2584 de 423 m², de Vernier, propriété de la Ville de Genève. Demande de prolongation du droit de superficie.

Madame la Conseillère administrative,
Monsieur le Conseiller administratif,

Veuillez trouver sous ce pli une copie du courrier du 7 mai 2019 de la société Uiker Wälzlager SA demandant une prolongation de son DDP pour une période de 30 ans, dès le 1^{er} janvier 2027. Vous trouverez également une expertise du 26 août 2019 de l'architecte Hervé Basset.

En préambule, il sied de résumer les éléments suivants :

1. La société Uiker Wälzlager SA est propriétaire du DDP 2610 situé sur la parcelle 2584, de 423 m², de Vernier, propriété de la Ville de Genève, dans la zone industrielle et artisanale du Lignon (ci-après : « ZILI »).
2. Le DDP a été constitué pour une période de 60 ans, du 1^{er} janvier 1967 au 31 décembre 2026.
3. L'article 3 du contrat de superficie du 2 juin 1967 prévoit que :

« La durée du droit de superficie est fixée à soixante ans dès le premier janvier mil neuf cent soixante-sept

Au moins cinq ans avant la fin de la période de soixante ans, dont il est fait état ci-dessus, le superficiaire devra avertir la Ville de ses intentions quant à l'extinction ou à la prolongation éventuelle du droit de superficie. Son silence à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat et les dispositions prévues notamment à l'article 14 II C, ci-après seront alors applicables. Les parties pourront, si elles le désirent, prolonger le droit de superficie pour une nouvelle période de trente ans au maximum. La même procédure et les mêmes délais s'appliqueront en cas de renouvellements ultérieurs ».

Il convient d'analyser cette demande au regard des conditions de prolongation du DDP et des opportunités de renégociation des clauses du DDP.

Des Opportunités de renégociation :

En sus de la demande de prolongation du DDP, il serait opportun de renégocier notamment sur trois éléments à savoir la rente de superficie, le but du DDP et une clause de transparence sur le capital-actions.

1 De la renégociation de la rente :

D'abord, la rente du droit de superficie est peu élevée à savoir CHF 8,50/m²/an, soit CHF 3'595,50 (Loyer et Taxe d'aménagement et d'exploitation).

Bien que cette rente se situe dans la moyenne des rentes du secteur qui s'élève à CHF 8,90/an/m², elle demeure relativement basse particulièrement au regard de l'expertise.

Selon l'expertise, la valeur intrinsèque du bâtiment s'élève à CHF 900'000.-. Sur la base de cette valeur, la rente peut s'élever à CHF 19.-/m²/an, soit une rente totale annuelle de CHF 8'037.-.

C'est pourquoi, la rente du DDP pourrait être augmentée à CHF 19.-/m²/an (TAE comprise).

2 De la renégociation du but du DDP :

De plus, le but du DDP n'est pas en adéquation avec les buts statutaires de Uiker Wälzlager SA. En effet, le but du DDP est le suivant : « *Le superficiaire construit un bâtiment à destination d'atelier de teinturerie, conformément à l'autorisation de construire A 51.771* ».

Quant au but de la société Uiker Wälzlager SA, il se résume ainsi : « *Commerce de produits techniques pour l'industrie des machines, en particulier les roulements à rouleaux ; peut acquérir ou participer à d'autres sociétés sur le territoire national et à l'étranger, ainsi qu'acquérir, vendre et gérer des biens immobiliers* ».

Il serait plus judicieux d'inscrire un but selon des critères immobiliers à savoir la construction d'un bâtiment ou d'une surface brute de plancher. En effet, un but trop restreint est un frein à la cessibilité du DDP puisque l'acquéreur potentiel sera obligé de déployer les mêmes activités.

Nous précisons que ce changement nécessitera l'accord du Conseil municipal.

3 De la clause de transparence du le capital-actions :

Enfin, les buts statutaires de Uiker Wälzlager SA comprennent notamment la vente et la gestion de biens immobiliers. A ce titre, il est possible que la superficiaire projette une opération immobilière et une revente du DDP sous la forme de vente des actions.

C'est pourquoi, nous proposons d'inclure les clauses suivantes pour s'assurer de la réelle intention du superficiaire :

« *Sont notamment assimilés à une cession du droit de superficie les opérations suivantes :*

- *une fusion ou scission au sens de la LFus impliquant le superficiaire ;*
- *le changement de contrôle direct ou indirect du superficiaire (notamment par la prise de participation directe ou indirecte au capital du superficiaire ou par la conclusion du contrat) ;*
- *le changement d'un ou de plusieurs ayants droits économiques (au sens de l'article 697j CO) du superficiaire ;*
- *toute autre opération ayant les mêmes buts ou effets économiques qu'une cession ».*



UIKER Wältzlager AG
Succursale du Lignon
Chemin des Carpières 6
1219 Le Lignon

Recommandé
FTI Fondation pour les terrains Industriels
de Genève
Avenue de la Praille 50
CP 1115
1211 Genève 26

A l'attention de Madame Claudie Grassi

Le Lignon, le 07.05.2019
MC/SP

Demande de prolongation du droit de superficie distinct et permanent (DDP) no 2610 inscrit sur la parcelle n°2610, propriété de la Ville de Genève, de la Z.I.A du Lignon, en faveur de la succursale de la société UIKER Wältzlager AG, arrivant à échéance le 31 décembre 2026.

Chère Madame,

Notre entreprise, UIKER Wältzlager AG du groupe UIKER, est active depuis 1846 dans le commerce et la distribution de produits techniques pour l'industrie des machines, en particulier des roulements et éléments d'entraînement. Le siège se trouve à Frelenbach (Schwyz) et la société compte six succursales réparties en Suisse alémanique et Suisse romande.

D'autre part, la société UIKER Antriebsselemente AG appartiennent aussi au groupe UIKER, fabrique et commercialise des éléments d'entraînement et des pièces de machines à l'instar de notre société sœur, HOFMANN Antriebsselemente AG à Landquart.

Le groupe UIKER emploie au total 130 collaboratrices/eurs.

La succursale du Lignon est le magasin qui distribue nos produits sur le territoire du canton de Genève et de la Suisse romande.

Nous fournissons, pour l'entretien et la réparation des diverses installations, la Ville de Genève (service de l'énergie, des sports, SIS, la voirie, les espaces verts) le Canton de Genève (DI, DIP), les services techniques des communes genevoises et alentour, les SIG (Step d'Altre, Usine des Cheneviers, Services de l'eau, de l'électricité, du gaz), les TPG, ainsi que de très nombreuses entreprises dans divers domaines (horlogerie, parfumerie, pharmaceutique, mécanique, travaux publics, alimentaire, garage etc.).

Durant 80 ans, notre société a été active en ville de Genève sous la raison sociale ERIC MEYLAN SA et c'est en 1892 que nous avons migré de Plainpalais vers la Z.I.A du Lignon. Le fusion avec UIKER Wältzlager AG, a été réalisée le 1^{er} janvier 2011.

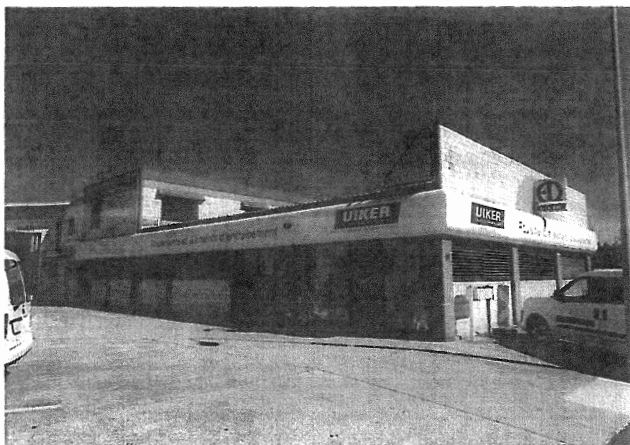
Hervé Basset architectes S.A. expert immobilier mas EPFL

cer^f

ESTIMATION IMMOBILIERE

Bâtiment artisanal avec activités commerciales

Chemin des Carpières 6 - Vernier



Parcelle : 2584
Droit de superficie : DDP n° 2610
Propriété parcelle : Ville de Genève
Propriété DDP : Uiker Walzlager AG
Mandat : Déterminer la valeur intrinsèque du bâtiment
Total : 900 000.-
Date visites : 10 juillet et 22 août 2019
Date rapport : 26 août 2019
Nombre de pages : 4 (y compris cette page)
L'expert :

Y. J. St

Chemin des Carpières 6 - Vernier

Descriptif des matériaux et altération

Année construction:	1967-68	
Année rénovation:	1992: remise à neuf du bâtiment et des aménagements extérieurs. Adaptation des locaux du rez-de-chaussée d'une activité de teinturerie à l'activité actuelle de négoce de pièces techniques. Transformation de l'appartement à l'étage en surface de bureaux. Production de chaleur transformée du mazout au gaz. Montant des travaux: Frs 550'000 (Frs 770'000.- indexés).	
Indice énergétique:	359 MJ/m ² /an (moyen 2015-2016-2017)	
Cube SIA 116 BEB (m ³):	1 560	
Etat général:	Qualité de construction de bon standard. Bon état général.	
Fr./m ³ SIA 116 à neuf:	650.-	
		Etat
Gros œuvre:	Béton armé et maçonnerie. Toiture de la surface sans étage par poutres Weisteg bois. Escalier du rez au 1er en simili, du rez au sous-sol béton brut. Surface sans étage sur chape, dallage et empierrement.	0.8
Couverture:	Surface sans étage avec toiture à 2 pans recouverte de plaques en Eternit ondulé. Surface sur étage avec toiture plate recouverte d'une étanchéité par couche type Vaprolene, protection par gravier sur natte polyester Wancor. Ferblanterie en cuivre étamé peint.	0.7
Façades (revêtement):	Briques de parement entre piliers porteurs au rez-de-chaussée. Bandeau publicitaire métallique.	0.8
Menuiseries extérieures et intérieures:	Fenêtres en bois-métal incolore avec vitrages isolants. Stores à lamelles en aluminium à commande électrique au rez. Porte à battants de livraison et porte coulissante en serrurerie métallique. Séparations des bureaux au rez et sur escalier à l'étage en panneaux aggloméré et isolation avec partie vitrée et contre-cœur. Une rangée de rayonnages dans le bureau de l'étage, deux dans la comptabilité.	0.8
Chauffage production:	Production de chaleur par chaudière murale chaudière à gaz Buderus. Eau chaude par boiler dans wc-lavabo du rez.	0.8
Chauffage distribution:	Radiateurs à panneaux, yc vannes thermostatiques.	0.7
Courant fort et faible:	Tableau avec disjoncteurs, distribution par canaux d'allège au rez. Eclairage sur rails suspendus au rez. Nattes chauffantes dans les bureaux du rez. Le local électrique au sous-sol comprend le tableau courant faible et informatique.	0.8
Finitions intérieures:	Sol du dépôt en résine Epoxy avec couche de protection résine polyuréthane. Réception et bureaux avec moquette sur isolation et natte chauffante. Sanitaires et cuisine avec carrelages. Murs et poteaux peints. Local dépôt: crépis sur doublage contre-cœurs en façades en carreaux Alba avec isolation. Cuisine avec faïences toute hauteur, wc avec faïences et peinture. Plafonds suspendus type Panel System avec isolation. Cuisine: agencement et plan de travail en panneau stratifié avec évier, frigo et hotte. Sous-sol: murs et chapes avec peinture.	0.8
soit une altération		21%

Valeur intrinsèque du bâtiment

Valeur à neuf bâtiment:	1 560 m ³	650.-	1 010 000.-
Altération:		21%	-220 000.-
Aménagements extérieurs:	177 m ²	250.-	40 000.-
Frais et taxes:		4%	40 000.-
Valeur intrinsèque du bâtiment et des aménagements extérieurs:			800 000.-

Remarque: Eléments non visibles selon devis ou factures des travaux.



Registre foncier de Genève

Page 1 sur 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Vernier / 2584

Tenue du registre foncier: **fédérale**

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6643 Vernier
No immeuble: 2584
E-GRID: CH 70826 34765 73
Immeubles dépendants:
Nom local: La Herse
Surface: 423 m2, Mensuration Officielle
Bâtiments: Commerce, N° B1335, Surface totale 246 m2 (sur plusieurs immeubles)
Chemin des Carpières 6, 1219 Le Lignon
Observations:

Propriété:

Propriété individuelle
VILLE DE GENEVE, commune 18.07.1963 A1089 Echange

Mentions:

Aucune

Servitudes:

18.07.1963 A1089	(D)	(Type G) Passage de toutes canalisations ID.2004/008956, 9173 à charge de B-F Vernier/2637
25.09.1964 D179	(C)	(Type A) Alignement des constructions ID.2004/047450, 47829 en faveur de COMMUNE DE VERNIER, commune
25.09.1964 D179	(C)	(Type A) Hauteur des constructions ID.2004/047455, 47834 en faveur de VILLE DE GENEVE, commune
12.11.1964 D209	(C)	(Type D) Limitation d'aménagement et d'exploitation ID.2004/047668, 47999 en faveur de VILLE DE GENEVE, commune
16.02.1967 A305	(C)	(Type C) Passage à tous usages ID.2004/049328, 49775 en faveur de B-F Vernier/2583
16.02.1967 A305	(D)	(Type C) Passage à tous usages ID.2004/049328, 49775 à charge de B-F Vernier/2583
13.06.1967 A1086	(C)	DDP (Type A) Superficie, jusqu'au 01.01.2027, ID.2004/049329, 49776 en faveur de DDP Vernier/2610

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profit des cases libres voir droits de gages immobiliers)

13.06.1967 A1086	Suppression du droit de préemption légal du superficiaire ID.2005/017195
13.06.1967 A1086	Conditions spéciales du droit de retour ID.2005/017195



Registre foncier de Genève

Page 1 sur 2

Extrait du registre foncier

Droit distinct et permanent Vernier / 2610

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6643 Vernier
No immeuble: 2610
E-GRID: CH 48306 56385 69
13.06.1967 A1086 (D) DDP (Type A) Superficie, jusqu'au 01.01.2027,
ID.2004/049329, 49776
à charge de B-F Vernier/2584
Immeubles dépendants:
Nom local*: La Herse
Surface*: 423 m2, Mensuration Officielle
Bâtiments*: Commerce, N° B1335, Surface totale 246 m2 (sur plusieurs immeubles)
Chemin des Carpières 6, 1219 Le Lignon
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
UIKER WALZLAGER AG, société anonyme, FREIENBACH 06.09.2011 2011/8053/0 Fusion

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profit des cases libres voir droits de gages immobiliers)

13.06.1967 A1086 Suppression du droit de préemption légal du
superficiaire ID.2005/017195
13.06.1967 A1086 Conditions spéciales du droit de retour ID.2005/017196

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

2004/049329 DDP - 49776 (Type A), Superficie Voir photocopies annexées au RS
Modification du contrat (A1231/1978)
Modification du contrat (A231/1985)
Modification du contrat (1215 du 03.02.2006)

Droits de gages immobiliers:

13.06.1967 A1086 Hypothèque nominative, CHF 12'339.-, Rang 1,
ID.2005/014308, Rente du droit de superficie, Droit de gage
individuel.
* Créancier hypothécaire VILLE DE GENEVE, commune

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

LE CONSEILLER ADMINISTRATIF

VILLE DE
GENÈVE



Fondation pour les Terrains Industriels de
Genève FTI
À l'att. de Mme De Coulon
Avenue de la Praille 50
1211 Genève 26

Genève, le 10 décembre 2019

Zone Industrielle et artisanale du Lignon, DDP 2610 de la société Uiker-Wältzlager SA commune de Vernier. Demande de prolongation du droit de superficie.

Madame,

Je fais suite à votre courrier du 17 octobre 2019 relatif à l'objet cité en titre qui a retenu ma meilleure attention.

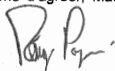
Le but mentionné dans le contrat de superficie, entreprise de teinturerie, n'est pas conforme à l'utilisation actuelle qui relève de la fabrication de roulements à billes. La mise en conformité de ce DDP nécessite l'aval du Conseil municipal comme vous nous le confirmez en page 3 de votre courrier.

Dès lors, il me semble opportun d'introduire un projet de délibération du Conseil municipal pour modifier l'acte de DDP, le prolonger de 30 ans, renégocier la rente de superficie et ajouter les clauses de transparence du capital-actions telles que vous le suggérez aux pages 3 et 4 du document précité.

Le Conseil administratif n'acceptera d'introduire ce projet de délibération qu'à la condition que l'entreprise s'engage à poursuivre un but conforme à la zone, à l'exclusion de toute opération immobilière qui viserait à revendre le DDP, ou le mettre à disposition d'un tiers par le biais d'une location ou de la revente d'action.

Je vous laisse le soin de faire part de cette proposition à Uiker-Wältzlager SA et de revenir vers moi ou l'Unité des opérations foncières, afin de mettre en œuvre ce projet de résolution si vous deviez recevoir l'accord de l'entreprise sur ce qui précède.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.


Rémy Pagani



Françoise

Ag. 108
Chr. 3a

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT et le deux
juin.-

Par devant Me Edmond-Lucien DESERT, notaire à
Genève, soussigné,

O N T C O M P A R U :

Messieurs Frédéric ROCHAT, Maire, et Claude
KETTERER, Conseiller Administratif, demeurant tous deux à
Genève.-

Agissant au nom et pour le compte de la "VILLE
DE GENÈVE" (ci-après dénommée "la Ville").-
Spécialement délégués aux fins des présentes
en vertu d'une délibération du Conseil Adminis-
tratif en date du vingt-quatre mai et autorisé
en vertu d'un arrêté du Conseil Municipal en
date du vingt-deux janvier mil neuf cent
soixante-trois, approuvé par un arrêté du
Conseil d'Etat en date du onze juin mil neuf
cent soixante-trois, dont il a été justifié
au Registre Foncier sous P.J.A. 289, du vingt-
quatre février mil neuf cent soixante-quatre.-
D'une part.

Monsieur Louis BERNARD, fils de Claude-Pierre,
teinturier, demeurant à Carouge, Place du Marché No.19,
né à Genève le quatre mars mil neuf cent treize, de natio-
nalité française.-

#12610 de Venise.
Droit de superficie.
Hypothèque A.
#12584 de Venise
Surcharge de superficie
Annotation - Claude.

N.
J. 8 -
Ch. 5 -
15 33 -
W. 5 -
m. 5 -
de 14 -
wt. 8 -
Ch. 2 -

174 -

Dénommé au cours du présent contrat "le superficiaire".-

D'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

Article premier.

RS 43776

CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE.

La Ville concède à Monsieur Louis BERNARD qui

12457
don
K. I. m
O. g.
accepte, une servitude de superficie sur la parcelle
12584 (ex-parcelle 12457 C), feuille 34, de la commune
de VERNIER, d'une superficie de quatre ares, vingt-cinq
mètres.- Chemin des Carpières

La parcelle est mise à disposition dans l'état
où elle se trouve à la date de la conclusion du contrat
et le superficiaire déclare la bien connaître et renoncer
d'ores et déjà à toutes réclamations à ce sujet. Il est
précisé que le superficiaire supporte tous les frais
d'aménagement, (nivellement, canalisations, remblais,
raccords à l'égout), de même que ceux d'établissement des
concessions des services publics (eau, gaz, électricité,
téléphone) et les abonnements à ces services.-

Article deuxième.

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 :
articles 943, chiffre 2, du Code Civil Suisse et 7 de
l'Ordonnance sur le Registre Foncier.-

Article troisième.

DURÉE.

La durée du droit de superficie est fixée :
soixante ans dès le premier janvier mil neuf cent soix-
sept.-

Au moins cinq ans avant la fin de la période
de soixante ans, dont il est fait état ci-dessus, le su-
perficiaire devra avertir la Ville de ses intentions
quant à l'extinction ou à la prolongation éventuelle du
droit de superficie. Son silence à cet égard sera assimilé
à une renonciation de sa part de renouveler le contrat
les dispositions prévues notamment à l'article 14 II C.
ci-après, seront alors applicables. Les parties pourront
si elles le désirent, prolonger le droit de superficie
pour une nouvelle période de trente ans au maximum. La
même procédure et les mêmes délais s'appliqueront en cas
de renouvellements ultérieurs.-

La prolongation du droit de superficie devra
faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au
Registre Foncier.-

Article quatrième.

BUT.

Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire a le droit et l'obligation d'établir et de maintenir sur le bien-fonds grevé du droit de superficie au dessus et au-dessous du sol à sa convenance, toutes constructions et installations qu'il juge utiles à son exploitation, étant précisé que les bâtiments doivent correspondre en importance et en valeur à la durée prévue pour le droit de superficie et à la situation de la parcelle. Il doit également se conformer aux lois et règlements en vigueur relatifs aux constructions, ainsi qu'aux dispositions spéciales applicables à la zone industrielle de Vernier, notamment au règlement interne de ladite zone dont un exemplaire complet lui a été remis en date du cinq juillet mil neuf cent soixante-six, ce qu'il reconnaît.-

Le superficiaire construit sur le bien-fonds grevé un bâtiment à destination d'atelier de teinturerie, conformément à l'autorisation de construire No. A. 51.771.-
Article cinquième.

CESSIBILITE.

Le droit de superficie concédé à Monsieur Louis BERNARD comparant, est cessible et héréditaire.-

Toutefois, toute cession - la fusion au sens des articles 748 et 749 du Code des Obligations étant assimilée à une cession - est subordonnée au consentement



préalable de la Ville qui peut le refuser si les obligations personnelles qui incombent au superficiaire en vertu du présent contrat, ne sont pas reprises par l'acquéreur.

En outre, la Ville peut refuser son consentement à la cession du droit de superficie pour de justes motifs, tels que : hygiène, nationalité ou solvabilité du cessionnaire, modification dans la nature de l'exploitation.-

La Ville a l'obligation de se prononcer sur la cession dans le délai de trois mois dès la date de la requête. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement est présumé.-

Le superficiaire ne peut louer tout ou partie de ses locaux qu'avec l'autorisation écrite de la Ville qui est appelée à se déterminer dans les trois mois dès la date de la requête, sur les clauses et conditions de cette location. En l'absence de toute réponse à l'expiration de ce délai le consentement est présumé. En aucun cas les baux ne doivent dépasser la durée fixée pour le droit de superficie.-

Article sixième.

RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE.

Le superficiaire s'oblige à verser à la Ville une rente du droit de superficie, dont le montant est déterminé selon les clauses et conditions suivantes :

La rente du droit de superficie se compose, d'une part, du loyer et d'autre part, de la taxe d'aménagement et d'exploitation.-

A. LOYER.

a) Pendant les quinze premières années à compter du premier janvier mil neuf cent soixante-sept, le loyer s'élève à trois francs (Fr. 3.-) par an et par mètre carré de terrain grevé du droit de superficie. La surface totale de la parcelle étant de quatre cent vingt-cinq mètres carrés, le loyer annuel est donc de mille deux cent septante-cinq francs (Fr. 1,275.-).-

b) A l'échéance de chaque période de quinze ans, le loyer est déterminé à nouveau et modifié dans la même mesure que la variation de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout indice officiel suisse appelé à lui succéder, intervenue depuis la date de la dernière détermination du loyer. A cette fin, il est fait recours aux tables officielles présentement calculées par l'Office Fédéral de l'Industrie, des Arts et Métiers et du Travail et publiées dans l'annuaire statistique de la Suisse.-



c) A l'échéance du présent contrat et cas échéant, lors de chaque renouvellement ultérieur, le loyer peut être également adapté en tenant compte de la valeur moyenne à ces dates des terrains sis dans la zone industrielle de Vernier.-

d) Cette valeur est fixée d'accord entre les parties à défaut d'un tel accord, elle est déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-dessous.-

e) Sans préjudice des revisions prévues au présent article, il est convenu que le loyer pourra en tout temps être augmenté, dans le cas où le superficiaire affecte le terrain grevé à une utilisation accrue, notamment en surélevant le bâtiment faisant l'objet de l'autorisation de construire No. A. 51.771.-

B. TAXE D'AMENAGEMENT ET D'EXPLOITATION.

a) La taxe d'aménagement et d'exploitation correspond à la participation du superficiaire aux frais d'exploitation et de gestion de la zone industrielle de Vernier (frais d'administration, frais d'exploitation et d'entretien, charges financières, provisions pour renouvellement et amortissement).-

b) Pendant les cinq premières années à compter du premier

janvier mil neuf cent soixante-sept, la taxe d'aménagement et d'exploitation s'élève à deux francs (fr. 2.-) par an et par mètre carré, de terrain grevé du droit de superficie. La surface totale de la parcelle étant de quatre cent vingt-cinq mètres carrés, la taxe annuelle est donc de huit cent cinquante francs (fr. 850.-).-

c) A l'échéance de cette période de cinq ans, la taxe d'aménagement et d'exploitation est déterminée à nouveau pour une durée de dix ans et, ensuite pour des périodes successives de quinze ans, en tenant compte des frais d'administration, des frais d'exploitation et d'entretien, des charges financières et des provisions pour renouvellement et amortissement.-

d) Cette taxe d'aménagement et d'exploitation est fixée d'accord entre les parties.-

e) A défaut d'un tel accord, elle est déterminée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17.-

La rente du droit de superficie soit la somme du loyer et de la taxe d'aménagement et d'exploitation est payée par semestre d'avance à la Ville, les premier janvier et premier juillet de chaque année, la première fois à concurrence du délai entre la mise à disposition de la parcelle, soit le premier janvier mil neuf cent soixante-sept, et la plus proche échéance semestrielle.-

Article septième.



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.-

Article huitième.

GARANTIE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE.

Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription sur le droit de superficie d'une hypothèque légale au sens des articles 779 i et 779 k du Code Civil Suisse, d'un montant égal à trois fois la rente du droit de superficie annuelle, soit la somme de six mille trois cent septante-cinq francs (Fr. 6.375.-); l'hypothèque légale est révisée en même temps et dans les mêmes conditions que la rente du droit de superficie.-

En cas de retard de six mois dans le paiement de la rente du droit de superficie, la Ville a le droit d'intenter la poursuite en réalisation de gages prévus par la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite. Si elle le préfère, elle peut en outre, soit exercer le droit de retour, conformément à l'article 13, ci-après, soit agréer le créancier hypothécaire comme titulaire du droit de superficie au cas où il se rendrait acquéreur de ce droit à

titre amiable ou ensuite de poursuites judiciaires.-

Article neuvième.

GAGES IMMOBILIERS ET CESSIION DE RANG.

L'hypothèque légale prévue à l'article 8 ci-dessus peut être primée par des gages immobiliers grevant le droit de superficie et limités aux deux tiers de la valeur intrinsèque des constructions, installations et machines du superficiaire au moment de la constitution des gages.-

La Ville s'engage à céder le rang de l'hypothèque légale inscrite à son profit en vertu du présent contrat lors de la constitution de gages immobiliers compris dans le montant maximum prévu à l'alinéa précédent.-

Article dixième.

AMORTISSEMENTS.

Le superficiaire a l'obligation d'effectuer des amortissements annuels convenables sur ses constructions et installations.-

Les créances garanties par les gages immobiliers grevant le droit de superficie doivent être entièrement remboursées trois ans au moins avant l'échéance du droit, par annuités dont le montant figure au Registre Foncier.-

Article onzième.

AUTRES OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE.

Le superficiaire s'engage en outre :

a) à laisser exécuter sur le bien-fonds présentement grevé et sur ses voies d'accès routières, tous les travaux en surface et en sous-sol nécessaires à l'aménagement et à l'équipement de la zone industrielle de Vernier, ainsi qu'à l'entretien, à l'amélioration à la transformation, à l'extension et au renouvellement desdits aménagements et équipements. Il est précisé que ces travaux ne doivent pas porter atteinte aux droits du superficiaire pour tout ce qui a trait à son exploitation.-

b) à prendre à ses frais, risques et périls, au moment de la construction de ses bâtiments et installations, toutes les mesures utiles pour que les travaux d'aménagement, d'équipement, d'entretien, d'amélioration, de transformation, d'extension et de renouvellement en surface et en sous-sol sur des parcelles contiguës au bien-fonds grevé puissent être exécutés par la Ville, sans charge ni complication technique excessives. Il est précisé que le superficiaire est dégagé de cette obligation, en cas de modifications importantes des plans le concernant directement non portées

**industrielle couvrant
à la fois sa responsa-
bilité

(renvoi approuvé)

en temps utile à sa connaissance.-

c) à maintenir les constructions et installations non transportables en bon état d'entretien pendant toute la durée du droit de superficie et à laisser contrôler périodiquement par la Ville l'exécution de cette obligation d'entretien.-

d) à conclure une assurance responsabilité civile maître de l'oeuvre, une assurance générale de la responsabilité** civile dérivant de la propriété des immeubles, de même que celle découlant de l'exploitation de son industrie dans lesdits immeubles; à assurer les constructions non transportables pour un montant équivalent à leur valeur vénale, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau ou les forces de la nature, ainsi qu'à acquitter régulièrement les primes y relatives.-

e) à exercer son activité conformément au but défini à l'article 4 ci-dessus.-

f) à acquitter les contributions publiques fédérales, cantonales et communales.-

g) à acquitter régulièrement les intérêts et remboursements contractuels des créances ga-

ranties par les gages immobiliers grevant le droit de superficie et à remettre chaque année aux organes de la Ville, une déclaration de ses créanciers hypothécaires attestant que les obligations financières y relatives ont été remplies.-

h) à transmettre à son successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du contrat ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie.-

Article douzième.

EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE.

Le droit de superficie constitué par le présent contrat s'éteint à l'échéance de la période de soixante ans conformément aux clauses et conditions de l'article 3 ci-dessus ou si le contrat est prolongé, à l'échéance de chaque période de renouvellement ultérieur.

Article treizième.

DROIT DE RETOUR.

La Ville possède en vertu de la loi un droit de retour grevant le droit de superficie qui s'exercera conformément aux articles 779 f et 779 g du Code Civil Suisse et notamment dans les cas suivants, moyennant un préavis de trois mois.-

a) si malgré un avertissement, le superficiaire

- n'exécute pas les obligations de caractère personnel ou réel stipulées dans le présent contrat ou ne se conforme pas aux instructions que la Ville est en droit de lui donner.-
- b) si le superficiaire, sans autorisation écrite du propriétaire du sol, modifie l'affectation de la parcelle grevée d'une manière telle que son utilisation n'est plus compatible avec le but poursuivi par la Ville en créant la zone industrielle de Vernier.-
- c) si, en cas de transfert du droit de superficie, le superficiaire ne transmet pas à son successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du contrat.
- d) si le successeur juridique du superficiaire ne reprend pas ces obligations personnelles, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie.-
- e) si le superficiaire empêche la modification au Registre Foncier de l'inscription de l'hypothèque légale 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 à la Ville à cet effet.
- f) si le superficiaire n'acquitte pas, au plus

tard six mois après l'échéance, les intérêts hypothécaires ou les remboursements convenus sur le capital hypothécaire.

si le superficiaire est en retard de six mois dans le paiement de la rente du droit de superficie.-

h) si le superficiaire cesse son activité ou ne l'exerce pas conformément au but défini à l'article 4 ci-dessus.-

Ce droit de retour s'exerce dans les conditions prévues à l'article 14 I, B, ci-après.-

Article quatorzième.

CONSEQUENCE DE L'EXTINCTION DU DROIT DE
SUPERFICIE ET INDEMNITES.

L'extinction du droit de superficie a notamment les conséquences suivantes :

1. Extinction avant l'échéance du terme :

- A) pour une raison imputable à la Ville :
- Toutes les constructions et installations non transportables établies en vertu du droit de superficie passent en la propriété de la Ville. Cette dernière doit une indemnité comprenant :
- a) une somme égale à la valeur du remplacement - c'est-à-dire à la valeur au prix du jour - des constructions et installations non trans-

- portables établies en vertu du droit de superficie, diminuée de la moins-value, résultant de la vétusté et de l'état d'entretien, une indemnité supplémentaire couvrant :
- b)
- 1) Les frais de démontage, de transport, et de remontage, sur un autre terrain sis dans le canton de Genève, des machines et des installations transportables.-
 - 2) Le manque à gagner - calculé sur le bénéfice qui a servi de base à la taxation fiscale des cinq années précédant la dénonciation - résultant du transfert de ces installations et machines.-

L'indemnité supplémentaire prévue sous b) ci-dessus n'est pas due si le superficiaire cesse son activité ou transfère son entreprise en dehors du Canton de Genève.-

- B)
- Pour une raison imputable au superficiaire, notamment en cas d'exercice par la Ville de son droit de retour et si le superficiaire se dissout ou cesse son activité à Genève, toutes les constructions établies en vertu du droit de superficie passent en la propriété de la Ville.-

Dans ce cas, le montant maximum de l'indemnité

due par cette dernière au superficiaire est égal à la valeur intrinsèque que les constructions ont à cette époque, compte tenu de la vétusté et de l'état d'entretien. Il en est de même des installations non transportables que la Ville décide de reprendre. L'article 779 g du Code Civil Suisse demeure réservé.-

II. Extinction à l'échéance du terme.

- A) Si la Ville refuse le renouvellement du droit de superficie pour un motif d'utilité publique ou d'autres motifs que ceux visés sous B ci-dessous, les dispositions prévues par le présent article sous I, A, sont applicables.-
- B) Si la Ville refuse le renouvellement du droit de superficie pour l'un des motifs qui lui auraient permis d'exercer son droit de retour en cours d'exécution du contrat, elle peut exiger du superficiaire qu'il enlève, à ses frais toutes les constructions et installations, fondations comprises, et rende le terrain nivelé. Dans ce cas, le superficiaire n'a droit à aucune indemnité.-
- Si la Ville renonce à exiger l'enlèvement, toutes les constructions et installations non transportables établies en vertu du droit de

superficie passent en sa propriété et elle doit au superficiaire une indemnité déterminée selon les conditions prévues au présent article sous I, B.-

- C) Si le superficiaire renonce au renouvellement du droit de superficie, il doit procéder à ses frais et sans indemnité à l'enlèvement des constructions et installations, fondations comprises et rendre le terrain nivelé. Toutefois, la Ville a le droit d'acquérir les constructions et installations non transportables pour leur valeur intrinsèque, compte tenu de la vétusté et de l'état d'entretien.-

Le paiement des indemnités est effectué par priorité en mains des créanciers hypothécaires inscrits sur le droit de superficie.-

Dans le cas d'extinction ou de non-renouvellement du droit de superficie pour un motif d'utilité publique ou d'autres motifs que ceux visés au présent article sous II B, ci-dessus, la Ville ne peut exiger l'évacuation du superficiaire tant que les indemnités n'ont pas été versées à ses créanciers ou à lui-même.-

Le superficiaire n'a droit à aucune autre indemnité que celles prévues par le présent article, pour quelque cause que ce soit.-

Les clauses du présent article relatives à l'indemnité et au rétablissement de l'état primitif du bien-fonds seront annotées au Registre Foncier.-

Article quinzième.

RADIATION DES INSCRIPTIONS.

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, la Ville peut requérir seule après avoir versé ou garanti les indemnités éventuellement dues en vertu de l'article 14 ci-dessus, la radiation du Registre Foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.-

Article seizième.

RAPPEL DE SERVITUDES.

Monsieur Louis BERNARD a dispensé le notaire soussigné de rappler aux présentes les servitudes grevant la dite parcelle 12457 C déclarant en avoir reçu copie.-

Nonobstant les servitudes rappelées au présent article, la Ville conserve le droit d'implanter sur les surfaces grevées de servitudes de non bâtir toutes les constructions et installations en superstructure et infrastructure faisant partie de l'équipement de la zone industrielle, notamment installations d'éclairage, canalisations d'eaux usées et pluviales.-

Le superficiaire est parfaitement au courant de la servitude réciproque de passage tentée en vert au

tableau de mutation No. 1 de mil neuf cent soixante-sept, de Vernier.-

Article dix-septième.

TRIBUNAL ARBITRAL.

Sous réserve de l'alinéa 5. ci-dessous, les différends qui peuvent surgir entre la Ville et le superficiaire à propos de l'exécution et de l'interprétation du présent contrat, sont tranchés sans appel par un Tribunal arbitral composé de trois arbitres nommés comme suit :

Chaque partie désigne un arbitre, le troisième qui a la fonction de président, est désigné par le président de la Cour de Justice du Canton de Genève et choisi parmi les juges ou les anciens juges au Tribunal de Première Instance, à la Cour de Justice du Canton de Genève, ou au Tribunal fédéral.-

Si l'une des parties ne désigne pas son arbitre dans les dix jours qui suivent une sommation écrite de la partie la plus diligente, cet arbitre est également désigné par le président de la Cour de Justice et la nomination réputée faite par la partie défaillante.-

Le Tribunal arbitral se conforme aux règles de procédure déterminées par le Titre XXVII (art. 369 à 399) de la loi genevoise de procédure civile, à l'exclusion de l'article 398 lettre a, qui ne lui est pas applicable.-

La compétence des tribunaux ordinaires demeure



réservée pour tous les différends qui peuvent surgir entre la Ville et le superficiaire à propos de l'exécution et de l'interprétation des clauses prévues sous article 13, lettre F, G et H ci-dessus.-

Article dix-huitième.

FISC ET FRAIS.

Les droits, frais et honoraires du présent contrat sont supportés par le superficiaire.-

Article dix-neuvième.

RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION LEGAL.

Le superficiaire déclare renoncer à son droit de préemption légal sur le fonds à grever du droit de superficie; cette renonciation sera annotée au Registre Foncier.-

REQUISITIONS.

Les parties contractantes requièrent Monsieur le Conservateur du Registre Foncier de Genève de procéder simultanément aux inscriptions suivantes :

a) inscription au profit de Monsieur Louis BERNARD, comparant, sur la parcelle 12584 (ex-parcelle 12457 C) de la commune de VERNIER, d'une servitude de superficie cessible, moyennant le consentement de la Ville (art. 5 al. 2 ci-dessus.). La durée de cette servitude de superficie est de soixante ans dès le premier janvier mil neuf cent soixante-sept.-

Voir R.A. 5449

HID 23/1/85

Feuillet = 12610

b) immatriculation de cette servitude de superficie comme droit distinct et permanent selon les dispositions des articles 943 du Code Civil Suisse et 7 de l'Ordonnance sur le Registre Foncier.-

c) l'inscription au profit de la Ville sur le droit de superficie distinct et permanent d'une hypothèque légale d'un montant de six mille trois cent septante-cinq francs (fr. 6.375.-) en garantie de la rente du droit de superficie.-

d) annotation de la convention de renonciation au droit de préemption légal du superficiaire sur le fonds grevé (article 682, alinéa 3 CCS).

e) annotation des dispositions de l'article 14 du présent contrat relatives à l'indemnité et au rétablissement de l'état primitif du bien-fonds.-

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, domicile attributif de juridiction et de législation valable en matière de poursuite est élu :

Pour la Ville en son Hôtel Municipal, rue de l'Hôtel-de-Ville No.4.-

Par Monsieur Louis BERNARD, en sa demeure sus-indiquée.-

DONT ACTE.

Fait et passé à Genève, en l'Etude, Place du Molard No.3.-

Et après lecture, les comparants ont signé
avec Me DESERT, la minute des présentes.-

(signé) F. ROCHAT, C. KETTERER, L. BERNARD.-

Ed.-L. DESERT, notaire.-

Enregistré à Genève le six juin 1967.-

Vol. 300, No. 1911, Reçu : quatre cent nonante-sept francs
et 20 cts.-

Centimes additionnels compris deux renvois, 18 lignes et
2 mots nuls.-

(signé) Y. Baumann.-

TENEUR D'ANNEXE

Ville de Genève.

Extrait des Registres du Conseil Administratif,
du vingt-quatre mai mil neuf cent soixante-sept

Le Conseil administratif délègue Messieurs
Frédéric ROCHAT, Maire, et Claude KETTERER, membre du dit
Conseil, en vue de signer l'acte établi par Me Edmond-
Lucien DESERT, notaire, portant :

- a) inscription au profit de M. Louis BERNARD, teinturier,
sur la parcelle 12457 C, feuille 34, de la commune de
Vernier, contenant quatre cent vingt-cinq mètres carrés,
propriété de la Ville de Genève, d'une servitude de
superficie cessible, moyennant le consentement de la
Ville. La durée de cette servitude de superficie est de
soixante ans dès le premier janvier mil neuf cent sci-

Cad. Mut. No. 107/67 Vernier V *BA*

13 JUIN 1967

10h15

P. A/1086

soixante-sept.-

- b) immatriculation de cette servitude de superficie comme droit distinct et permanent selon les dispositions des articles 943 du Code Civil Suisse et 7 de l'Ordonnance sur le Registre Foncier.
- c) inscription au profit de la Ville sur le droit de superficie distinct et permanent d'une hypothèque légale d'un montant de six mille trois cent septante-cinq fra (fr. 6.375.-) en garantie de la rente du droit de superficie.
- d) annotation de la convention de renonciation au droit de préemption légal du superficiaire sur le fonds grev (art.682, alinéa 3 CCS).
- e) annotation des dispositions de l'article 14 du présent contrat relatives à l'indemnité et au rétablissement de l'état primitif du bien-fonds.-

Certifié conforme :

Genève, le vingt-quatre mai 1967

(signé) le Secrétaire Général
du Conseil Administratif

R. Méroz.-

Expédition conforme délivrée au
Registre Foncier, aux fins d'ins-
cription.-

*Je m'oppose
fr 6375.-
Amor*



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT et le vingt-six avril.-----

Par devant Me Edmond-Lucien DESERT, notaire à Genève, soussigné,-----

C O N T C O M P A R U :

1.- Monsieur Alexandre WEILL, principal clerc de notaire, demeurant à Genève, rue Montchoisy No.76.-----

2.- Mademoiselle Edith SCHMID, secrétaire, demeurant à Collex-Bossy.-----

Témoins dignes de foi.-----

Lesquels ont par ces présentes, attesté pour vérité et notoriété à quiconque il appartiendra :--

Bien connaître :-----

Monsieur Louis BERNARD, fils de Claude - Pierre, teinturier, demeurant à Carouge, Place du Marché 19, de nationalité française, né à Genève, le quatre mars mil neuf cent treize.-----

Et savoir qu'il est régulièrement domicilié en Suisse.-----

D O N T A C T E .--

Fait et passé à Genève, en l'Etude, Place du Molard No.3.-----

Et après lecture, les comparants ont signé avec Me DESERT, la minute des présentes.-----

(signé:) A. WEILL, E. SCHMID.-----

Ed.-L. DESERT, notaire.-----

Enregistré à GENEVE, le vingt-sept avril 1967.-----

Vol. 301, No. 1838, Reçu : un franc et 90 cts.-----

Centimes additionnels compris s/renvoi.-----

(signé:) M. ROULIN.-----

Expédition conforme ~~délivrée~~
au Registre Foncier aux fins
d'inscription.