

# PROJET

SF/30288

L'AN DEUX MIL SIX et le

Par devant Maître Sandra FOSSATI, notaire à Genève,  
soussignée,

ONT COMPARU

\*\*\*\*\*

CONSTITUTION DE  
DROIT DE  
SUPERFICIE

Par la **VILLE DE**  
**GENEVE** à la Ste  
coopérative La **CIGUE**

DDP 7907 de GE-CITE

\*\*\*\*\*

1/ - **M**

- et **M**

Tous deux membres du Conseil Administratif de la VILLE  
DE GENEVE,

Agissant aux présentes 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 12 mai  
2003, dûment approuvée par un arrêté du Conseil d'Etat du 3  
septembre 2003 ci-annexé, et d'une délégation de pouvoirs du Conseil  
Administratif de la Ville de Genève du \_\_\_\_\_, ci-  
annexée.

**D'une part**

2/ - **Monsieur Guillaume KAESER**, administrateur  
président, de Dardagny à Avusy (GE),

- et **Mme Michèle Sandoz, administratrice, de**

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la  
" **CIGÜE** ", société coopérative ayant son siège à Genève, 83 boulevard  
Carl-Vogt, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la FOSC,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes, en vertu de  
publications faites dans ladite Feuille.

**D'autre part**

Lesquels comparants, en leurs qualités, ont convenu de  
ce qui suit :

**OBJET**

**Article 1**

La Ville de Genève est propriétaire d'un immeuble sis en  
la commune de **GENEVE/Section CITE** (21) et qui forme au cadastre  
de cette commune, la :

**Parcelle 2866**

Immeuble No: 2866

Type: Privé

Surface(m2): 949

Plan(s) No(s): 83

Nom Local(locaux): Les Délices

---

BATIMENT(S)

No: **F4b**

Surface (m2 sur parcelle): 197

Surface totale (m2): 197

Destination: Hôtel

Adresse(s): **rue de Lyon 49**

---

**Parcelle 6301**

Immeuble No: 6301

Type: Privé

Surface(m2): 1119

Plan(s) No(s): 83

Nom Local(locaux): Les Délices

---

BATIMENT(S)

No: **F4**

Surface (m2 sur parcelle): 269

Surface totale (m2): 269

Destination: Hôtel

---

Avec toutes appartenances et dépendance, parties intégrantes et accessoires, sans aucune exception, ni réserve.-

**MENTION - ANNOTATION**

Les parcelles 2866 et 6301 ne font l'objet d'aucune annotation quelconque au Registre Foncier.

Elles font l'objet de la mention suivante :

Pj 1357 du 18 février 2002

Protection des monuments et sites.

ZONE DE CONSTRUCTION

La parcelle 2866 est située en zone 3

La parcelle 6301 est située en zone 3

**CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE et BUT**

Article 2

Au sens des articles 779 et suivants CCS, la Ville Genève, soit pour elle ses représentants comparants,

Déclare constituer par les présentes, en faveur de la "**CIGUE**", société coopérative ayant son siège à Genève ainsi que l'accepte pour elle ses représentants comparants,

Dénommée ci-après : "Le superficiaire",

Une servitude personnelle de superficie s'exerçant sur les parcelles 2866 et 6301, feuille 83 de la commune de Genève/CITE, sus-désignée, représentant une surface de quatre cent soixante-sept mètres, conformément au Dossier de Mutation No 67/2006 de ladite commune, établi par HKD Géomatique, géomètres officiels, en date du 9 aout 2006 (Dossier 4890.01/lc), dont un exemplaire demeurera ci-annexé et que les parties conviennent de réaliser.

1. Le superficiaire s'engage à rénover les bâtiments F4 et F4b, dans le but de réaliser des logements sociaux pour étudiants.

2. Les bâtiments seront rénovés conformément aux plans dressés par...Ganz et Muller Associés....., architecte, faisant l'objet

de l'autorisation de construire DD 100'822 et ses compléments, délivrée par le DCTI le.....

3. Le superficiaire se conformera aux lois et règlements en vigueur relatifs à la construction et à l'exploitation des logements du type mentionné au chiffre 1 ci-dessus.

4. Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire maintiendra les bâtiments ainsi rénovés, pour leur destination.

La présente clause est annotée au Registre Foncier.

5. Une visite des services techniques de la Ville de Genève (Gérance immobilière municipale, service des Bâtiments, Conservation du Patrimoine) sera organisée tous les cinq ans. Tous les travaux d'entretien devront être faits en concertation avec les services techniques de la Ville de Genève.

### **NATURE DU DROIT DE SUPERFICIE**

#### **Article 3**

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 au Registre Foncier comme immeuble au Feuille DDP 7907, conformément aux articles 943 chiffre 2 du Code Civil suisse et 7 de l'Ordonnance sur le Registre Foncier.

### **DUREE**

#### **Article 4**

Le droit de superficie est accordé pour une durée initiale de soixante (60) ans, qui commence à la date de l'inscription du présent

acte au Registre Foncier, pour finir le....

Cette durée pourra être prolongée, sans nouvelle délibération du législatif communal, pour quatre périodes de dix ans chacune. De sorte que la durée maximale du droit sera de cent ans (100). Les quatre renouvellements ont l'objet d'un acte authentique inscrit au Registre Foncier.

### **MISE A DISPOSITION ET TRAVAUX**

#### **Article 5**

La parcelle visée à l'article 1 est mise à disposition du superficiaire dès le..... (date d'ouverture du chantier).

Il est expressément convenu entre les parties que :

a) **les travaux de restauration à charge de la Ville de Genève, comprennent :**

- l'enveloppe du bâtiment, soit les murs, les menuiseries extérieures, la couverture et la ferblanterie,
- le contrôle et le renforcement des structures portantes, soit les murs porteurs, les poutres et les appuis des poutres, de la charpente, les boisseaux de cheminées, les cheminées,
- la remise en état de l'introduction des fluides, soit eau, gaz, électricité, téléphone,
- le contrôle et la remise en état de canalisations des eaux claires et usées,
- la remise en état de la dépendance du jardin.

b) **les travaux de rénovation à charge du superficiaire**

comprennent notamment :

- les aménagements intérieurs, tels que menuiseries intérieures, revêtements des plafonds, sols et murs, les escaliers,
- les installations techniques, telles que la distribution des fluides, la réfection des sanitaires et des cuisines,
- le mobilier.

**CESSIBILITE**

Article 6

Le présent droit de superficie est cessible sous réserve des dispositions ci-dessous.

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 DE GENEVE 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 GENEVE peut refuser son consentement à la cession du droit de superficie :

- si le superficiaire entend céder son droit à titre onéreux sans avoir préalablement participé pour sa part à la rénovation interne de l'ouvrage prévu lors de la constitution du droit de superficie;
- pour de justes motifs tels que nationalité ou solvabilité du cessionnaire, modification dans la nature et la destination de l'immeuble.-

La VILLE DE GENEVE a l'obligation de se prononcer sur la cession dans le délai de six mois dès la date de la requête dûment motivée. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement est présumé.

### **RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE**

#### **Article 7**

Pendant toute la durée du contrat, et ses renouvellements éventuels, le superficiaire s'oblige à verser à la Ville de Genève une rente annuelle du droit de superficie, calculée de la manière suivante :

Surface du terrain :	199 m2 + 268 m2	467 m2
Valeur du terrain :	467 m2 à 650.-	303'500.-
Partie de l'investissement de la Ville de Genève pouvant entrer dans le calcul de la rente :		
	520-354, soit 166 F/m3	810'442.-
Total de la valeur retenue, terrain + bâtiment		1'114'000.
Taux annuel appliqué (cf : alinéa f ci-dessous)		4 %
Calcul de la rente (4% de 1'114'000.-)		44'560.-

e) le taux de la rente sera égal à 4 % pendant une période de 20 ans.



f) la révision de la rente interviendra pour la première fois à l'échéance de la première période initiale de 20 ans, puis régulièrement ensuite tous les 5 ans.

Pendant la période transitoire comprise entre la date de mise à disposition du terrain et la date de mise en location du premier logement, le superficiaire ne versera aucune rente à la Ville de Genève.

Ces dates seront arrêtées par déclaration conjointe.

Dans l'application des dispositions susmentionnées, le superficiaire aura la faculté d'adresser une demande au Conseil administratif pour une suspension ou une modification durable ou provisoire de la rente telle que prévue ci-dessus, afin de pouvoir réaliser et/ ou maintenir le but poursuivi.

#### Paiement de la rente

La rente annuelle du droit de superficie est payable par semestre d'avance au service de la Gérance Immobilière municipale, 5, rue de l'Hôtel-de-Ville à Genève.

### **COMPENSATION**

#### Article 8

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.

### **GARANTIE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE**

### Article 9

Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription sur le feuillet du 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 **FRANCS (Fr. 133'680,--)**.

En cas de retard de six mois dans le paiement de la rente du droit de superficie, la VILLE DE GENEVE a le droit d'intenter la poursuite pour dettes et la faillite.

Si elle préfère, elle peut en outre et en complément, soit exercer le droit de retour conformément à l'article 15 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.

### **GAGES IMMOBILIERS ET CESSIION DE RANG**

#### Article 10

L'hypothèque légale prévue à l'article 10 ci-dessus peut être primée par des gages immobiliers grevant le droit de superficie et limités au **95 % (nonante-cinq pour cent)** de la valeur intrinsèque des constructions et installations du superficiaire au moment de la constitution des gages.

La VILLE DE GENEVE s'engage envers le superficiaire 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, en se réservant

toutefois la possibilité de rester en concours avec le deuxième rang.

### **AMORTISSEMENT DES HYPOTHEQUES**

#### **Article 11**

Les créances garanties par les gages immobiliers grevant le droit de superficie doivent être entièrement remboursées cinq ans au moins avant l'échéance du droit.

### **AUTRES OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE**

#### **Article 12**

Le superficiaire s'engage :

a) entreprendre les travaux de rénovation de l'ouvrage décrit à l'article 6, alinea 2, d'ici au .....

Le superficiaire est seul responsable de tout dommage causé à des tiers du fait de l'exécution des travaux qu'il entreprend. En conséquence, il s'engage à relever la Ville de Genève de toute action qui lui serait intentée par des tiers du fait de la réalisation desdits travaux. De son côté, la Ville de Genève reste seule responsable des travaux qu'elle effectue elle-même.

A la fin des travaux, le superficiaire assumera seul la responsabilité de l'immeuble.

b) à maintenir ses constructions et installations en bon état d'entretien pendant toute la durée du droit de superficie et à autoriser d'ores et déjà la Ville de Genève à s'assurer périodiquement du respect de cette obligation.

c) à conclure une assurance responsabilité civile maître de l'oeuvre, une assurance générale couvrant à la fois sa responsabilité

civile dérivant de la propriété de l'immeuble, de même que celle découlant de son exploitation dans ledit immeuble; à assurer les constructions et installations pour un montant équivalent au moins 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.

d) à exercer son activité conformément au but défini à l'article 2 ci-dessus.

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

f) à acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers pouvant grever 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.

g) à transmettre à son éventuel cessionnaire les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du contrat, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie.

h) à remettre à la Ville chaque année une copie de l'état locatif, de son bilan et compte de pertes et profits relatifs à l'exploitation des immeubles construits sur la surface concédée. A cet effet, le superficiaire tiendra une comptabilité ad hoc propre à justifier les résultats d'exploitation.

i) à ne conclure aucune location d'une durée excédant

celle de soixante ans (60) prévue à l'article 4 de sorte que, à l'échéance du droit de superficie, l'ouvrage puisse être remis franc et libre de tout bail.

j) en outre, la Ville et le superficiaire s'accorderont, à titre gratuit, les servitudes réciproques nécessaires à assurer le maintien et le bon fonctionnement de l'ouvrage pendant la durée du droit de superficie et après son échéance.

k) à faire soumissionner les entreprises établies dans le canton de Genève et à leur adjuger de préférence les travaux à qualité et prix égaux.

l) à respecter toute obligation légale applicable en matière de bail à loyer lors de locations ou relocations après changement de locataires.

### **EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE**

#### **Article 13**

Le droit de superficie constitué par le présent contrat s'éteint de plein droit à l'échéance de la période initiale de soixante (60) ans, soit le .....

### **DROIT DE RETOUR ANTICIPE**

#### **Article 14**

La Ville de Genève possède en vertu de la loi un droit de retour anticipé grevant le droit de superficie présentement constitué (articles 779 f et g du Code Civil suisse), et notamment dans les cas suivants, moyennant un préavis de six 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 pour lequel le présent droit est concédé;

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 10 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;

g) si le superficiaire est en retard de six mois dans le paiement de la rente du droit de superficie;

h) si le superficiaire ne fournit pas ses comptes d'exploitation, après relance,

Ce droit de retour s'exerce dans les conditions prévues à l'article 15 alinea 1 ci-après.

### **CONSEQUENCES DE L'EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE ET INDEMNITES**

#### Article 15

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

##### 1. Extinction avant l'échéance du terme

Pour une raison imputable au superficiaire en cas d'exercice par la Ville de Genève de son droit de retour anticipé, toutes les constructions établies en vertu du droit de superficie passent en la propriété de cette dernière, sans indemnité.

##### 2. Extinction à l'échéance du terme

a) à l'échéance du droit de superficie et dans l'hypothèse où le Conseil administratif ne prolonge pas le droit de superficie, la Ville de Genève sera redevable d'une indemnité équitable au sens de l'article 779 g du code civil suisse,

b) si le refus de souscrire au renouvellement provient du superficiaire, les constructions existantes feront retour gratuitement à la Ville de Genève.

Les clauses ci-dessus, lettres a) et b) seront annotées au Registre Foncier.

### **RADIATION DES INSCRIPTIONS**

Article 16

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, la Ville de Genève peut requérir, seule, après avoir versé ou garanti les indemnités éventuellement dues en vertu de l'article 15 ci-dessus, la radiation au Registre Foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.

**RAPPEL DES SERVITUDES**

Article 17

a) La parcelle 2866 fait l'objet des servitudes suivantes :

DI 16/151 du 18 avril 1911

- EN CHARGE : passage et canalisations au profit de la parcelle 6301.
- EN DROIT : Passage et canalisations sur la parcelle 6972.

PjA 659 du 18 mai 1948

- EN DROIT : Limitation de la hauteur du mur de clôture et des constructions sur la parcelle 6972.
- EN CHARGE : Limitation de la hauteur des constructions au profit de la parcelle 6972.

DI 21/165 du 31 octobre 1911

EN CHARGE : passage, canalisations et écoulement d'eaux au profit de la parcelle 584

b) La parcelle 6301 fait l'objet des servitudes suivantes :



DI 16/151 du 18 avril 1911

EN DROIT : passage et canalisations sur la parcelle 6972.

DI 12/11 du 29 juillet 1910

RS 5274

EN CHARGE : Interdiction de certains dépôts, établissements, commerces et industries au profit de diverses parcelles.

DI 16/224 du 3 mai 1911

EN DROIT : Interdiction d'établir des constructions ou plantations sur la parcelle 3214.

DI 21/69 du 21 octobre 1911

RS 5275

EN CHARGE : Interdiction de certains dépôts, établissements, et industries au profit de la parcelle 3214.

DI 22/119 du 10 novembre 1911

EN CHARGE : Interdiction de certains établissements, industries et dépôts au profit de diverses parcelles.

DI 34/210 du 10 août 1912

RS 5277

EN CHARGE : Interdiction de certains établissements, commerces, industries et dépôts au profit de diverses parcelles.

RT 21/9 du 24 janvier 1935

EN CHARGE : Jour et vue au profit de diverses parcelles.

DI 15/38 du 8 février 1911

EN CHARGE : Limitation de distance et de hauteur des constructions au profit de la parcelle 3608.

DI 15/39 du 8 février 1911

EN CHARGE : Droits de passage, jour, vue, saillie, interdiction limitée de construire et de planter au profit de la parcelle 3629.

RT 28/41 du 10 juillet 1942

EN CHARGE : Non bâtir au profit de la Ville de Genève.

PjA 1129 du 2 mai 1969

EN DROIT : Non construire sur la parcelle 6267.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

#### Article 18

Les parties conviennent par les présentes de constituer, conformément au plan de servitudes dressé par hkdgéomatique, géomètres officiels, annexe au Tableau de mutation no 67/2006 de Genève-Cité, mentionné ci-dessus et dont un exemplaire demeurera ci-annexé :

- Empiètement Citerne.....

### **ENGAGEMENT A CONSTITUTION DE SERVITUDES**

#### Article 19

Conformément à l'article 12 du présent contrat, les parties conviennent d'ores et déjà de constituer, en temps opportun, soit à l'achèvement des travaux, les servitudes réciproques nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de l'ouvrage qui est rénové dans le cadre

du droit de superficie présentement concédé.

Les assiettes de ces servitudes seront fixées à l'achèvement des travaux.

### **TRIBUNAL ARBITRAL ET FOR**

#### **Article 20**

Sous réserve de l'alinéa d) ci-dessous, tous les différends qui surgissent entre la Ville et le superficiaire à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution du contrat sont tranchés en instance unique par trois arbitres nommés conformément aux dispositions arrêtées ci-après.

a) 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.

b) 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.

c) Le Tribunal arbitral siègera à Genève et se conformera aux règles de procédure déterminées par la loi genevoise de procédure civile. A titre subsidiaire, le tribunal arbitral se conforme aux règles du Concordat suisse sur l'arbitrage du 27 mars 1969.

d) Les tribunaux ordinaires connaissent des différends qui surgissent entre la Ville et le superficiaire dans le seul cas de retard

dans le paiement de la rente du droit de superficie.

**FISC ET FRAIS**

**Article 21**

Tous les frais, émoluments et honoraires relatifs au présent contrat ainsi que ceux relatifs à la constitution des servitudes ci-dessus, sont supportés par le superficiaire.

**RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION LEGAL**

**Article 22**

Le superficiaire déclare renoncer à son droit de préemption légal sur le bien-fonds à grever du droit de superficie.

Cette renonciation sera annotée au Registre Foncier.

**DROIT DE SUPERFICIE AU SECOND DEGRE**

**Article 23**

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

**RANG DES INSCRIPTIONS RESULTANT DU PRESENT**

**ACTE**

Les parties conviennent de préciser, en tant que de besoin, que :.....

**DECLARATION / SINCERITE DES PRESTATIONS**

Les parties certifient sous les peines de droit que le présent acte indique l'intégralité des prestations et que celles-ci ne sont pas modifiées par un autre arrangement quelconque. Elles certifient en outre avoir été informées par le notaire soussigné des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, soit :

a) Nullité de l'acte,

b) Poursuites pénales au sens des articles 252

et 253 du Code Pénal suisse.

**LEGISLATION SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES**

**PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE)**

Le superficiaire certifie que son acquisition a lieu pour son propre compte exclusivement et en aucune manière dans l'intérêt de tiers. Elle n'est par ailleurs pas financée dans des proportions inusuelles par des personnes à l'étranger au sens de cette législation.

A ce sujet, le superficiaire produit une décision de non assujettissement délivrée par le Département de l'Economie, de l'Emploi et des Affaires extérieures **en date du** ..... entrée en force, dont une copie demeurera ci-annexée.

**REQUISITION AU REGISTRE FONCIER**

Monsieur le Conservateur du Registre Foncier de Genève est requis d'inscrire dans ses registres les stipulations contenues au présent acte.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par la Ville de Genève en ses locaux du Palais Eynard, rue de la Croix-Rouge et par le superficiaire en son siège social sus-indiqué, avec attribution expresse de for et de juridiction aux Tribunaux Genevois.

**D O N T   A C T E**

Fait et passé à Genève, en l'Etude du notaire soussigné,  
rue du Rhône 118 et en les locaux du Palais Eynard.

Et après lecture, les comparants ont signé, avec le  
notaire, la présente minute.

Pour la **CIGÜE**,

Ses Représentants :

Pour la **VILLE DE GENEVE**

Ses Représentants :

Le Notaire :