

28 février 2022

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la 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 m<sup>2</sup>, sise chemin des Carpières 6, sur laquelle se trouve le bâtiment N° B1335 d'une surface totale de 246 m<sup>2</sup>.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Laurence Corpataux.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 30 novembre 2021. Elle a été traitée, sous la présidence de M<sup>me</sup> Brigitte Studer, le 11 janvier 2022. Les notes de séance ont été prises par M<sup>me</sup> Jade Perez que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail.

*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-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.

## **Séance du 11 janvier 2022**

*Audition de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, maire, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M<sup>me</sup> Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières (UOF)*

### **Présentation**

La Ville est propriétaire d'un certain nombre de parcelles qui se situent hors de son territoire. Elle détient une grande partie des terrains dans la zone industrielle de Vernier (ZILI). Ces terrains sont gérés par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) suite à l'octroi de droit de superficie pour les activités industrielles et artisanales. La parcelle concernée par cette proposition est occupée par la société Uiker-Walzlager depuis 2010 suite à une fusion de société.

Le but du droit de superficie n'est pas conforme à l'usage qui en est fait. Cette proposition vise donc à mettre à jour le but du droit de superficie. Cette compétence dépend du Conseil municipal. Il s'agit donc d'une simple opération de mise à jour des données du droit de superficie qui a été accordé. Une fois que le droit de superficie sera en ordre, la Ville pourra rediscuter du montant de la rente de la superficie. Le Conseil administratif souhaite rentabiliser au mieux les droits de superficie qu'il octroie. Pour ce faire, il faut que le Conseil municipal donne son accord pour modifier le but du droit distinct et permanent de superficie (DDP) afin que le Conseil administratif puisse entrer en négociation et faire valider une rente qui sera adaptée à ce nouveau but.

Le DDP a été constitué en 1967. Il a été confié à Monsieur Louis Bernard qui était teinturier. M. Bernard a loué une partie du bâtiment à la société Symphar SA qui faisait de la pharma. Puis, les locaux ont été adaptés, des travaux effectués et le DDP a été signé par Monsieur Eric Meylan en charge de réaliser de la fourniture pour automobiles. La société Meylan SA a été rachetée par la société Uiker-Walzlager qui est le propriétaire actuel du bâtiment. Le but du DDP, qui est l'exploitation d'une teinturerie, n'a jamais été modifié.

Le Conseil municipal est compétent pour modifier le but du DDP. En 2019, la FTI, qui gère les DDP dans la ZILI pour la Ville de Genève, a attiré l'attention de la Ville sur la nécessité de régulariser la situation car le droit de superficie ne contient pas le nom du propriétaire actuel. Le transfert a eu lieu mais ce n'est pas réglé au niveau du droit réel. Ces éléments doivent donc être rendus conformes.

La FTI a recommandé à la Ville d'opérer certaines modifications, notamment dans la perspective de ne pas faire face une nouvelle fois à des objets transférés par le biais du transfert du capital-actions sur lesquels la Ville n'a pas le droit de se prononcer. En cas de transfert de droit de superficie, la Ville donne en principe son avis. Cela s'applique en cas de vente de droit de superficie. Dans le cas de ce DDP, il ne s'agissait pas d'une vente de droit de superficie mais d'une reprise de la société pour laquelle la Ville n'a pas donné son accord car cela ne faisait pas partie des cas de figure pour lesquels elle doit être interpellée. Les propositions de modifier le droit de superficie servent à apporter ces solutions. Le titulaire du DDP a accepté d'entrer en discussion. Les conditions mises en place visent, à terme, à augmenter la rente, à empêcher le titulaire du DDP de louer des surfaces et de générer à son profit un rendement au détriment de la Ville ainsi qu'à introduire des clauses de transparence relatives à l'intention du titulaire du DDP dans le cas de vente d'un DDP par le biais d'une reprise de société.

Les modifications des conditions du DDP permettront de conclure un accord global concernant la mise à jour du but, l'augmentation du montant de la rente et les conditions à inscrire dans l'acte de superficie. Un nouveau contrat de superficie

sera plus facile à remporter que de mener des négociations séparées et des décisions en «cascade» relatives aux divers points mentionnés.

La première modification proposée concerne l'article premier qui consiste à modifier le but du droit de superficie et de permettre le commerce de produits techniques pour l'industrie de machines, en particulier de roulements à rouleaux. Ces propositions de modifications apparaissent également à la fin de la proposition.

La FTI a proposé des modifications pour s'assurer qu'en cas de cession, de scission et de changement de contrôle direct ou indirect de superficiaire, la Ville puisse donner son avis. On demande également au superficiaire de rendre un certain nombre d'informations chaque année concernant son exploitation du site. Dans ces secteurs de zone industrielle, il y avait à l'époque plusieurs terrains remis en droit de superficie à des artisans qui exploitaient eux-mêmes leurs bâtiments. Actuellement, on s'oriente davantage vers des droits de superficie qui concernent de l'immobilier industriel et artisanal mis en place et loué à des artisans qui ne sont plus directement propriétaires du bien. Dans ce cas, le rendement supplémentaire du bâtiment est fréquemment encaissé par le propriétaire du bâtiment et non par la Ville. Le Conseil administratif propose donc de mettre en place un montage qui permet à la Ville d'avoir un suivi précis de l'actualité des bâtiments utilisés par les propriétaires ou mis en location par des artisans ou exploitants tiers.

Une délégation au Conseil administratif vise à pouvoir optimiser et modifier les buts si nécessaire, dans le cas où il y aurait à nouveau des changements à engager, afin de ne pas avoir à solliciter de nouveau le Conseil municipal. Par cette délégation, le Conseil municipal donne le droit au Conseil administratif de modifier le but du DDP pour autant que ce dernier reste conforme à l'affectation de la zone et que la rente puisse être optimisée, si nécessaire. Plusieurs changements se profilent dans cette zone en raison de l'évolution économique.

### *Questions-réponses*

*L'entreprise qui a repris le droit de superficie loue-t-elle et encaisse-t-elle de l'argent devant revenir à la Ville? Si ce n'est pas le cas, ce cas de figure risque-t-il de se produire?*

Actuellement l'entreprise propriétaire utilise le bâtiment elle-même. Il n'y a pas de location. Parfois, des espaces du bâtiment peuvent être loués et mis à disposition. Ce principe de mise en location et d'augmentation de la rente existe déjà dans les droits de superficie pour les affectations industrielles et artisanales. Les modifications du DDP donneront de la latitude au Conseil administratif afin de vérifier les processus de manière plus systématique.

A l'origine la Ville louait des droits de superficie à des montants très peu élevés. L'objectif était de permettre l'artisanat. Actuellement, les normes industrielles ont changé. Il y a une tendance accrue à louer une partie des DDP à des tiers. Certains droits de superficie se terminent dans plusieurs années alors que d'autres arrivent à échéance prochainement. Les superficiaires doivent solliciter le Conseil administratif cinq ans avant l'échéance. A ce moment, la Ville renégocie et double les montants du mètre carré, montants qui restent modestes. La FTI est aussi en charge de vérifier les accords et de conseiller la Ville.

*La Ville a-t-elle la possibilité d'introduire des clauses plus générales qui demandent aux superficiaires de respecter les droits fondamentaux en plus des préoccupations écologiques, économiques et légales?*

L'une des difficultés lorsque l'on met en place des clauses générales est la manière de les contrôler. La Gérance immobilière municipale (GIM) s'occupe régulièrement de faire des contrôles. Sur son conseil, la Ville a décidé de supprimer tous les engagements qui ne pouvaient pas être contrôlés de manière pertinente, par exemple il est difficile de vérifier si des entreprises sont attentives au respect de l'écologie. C'est donc inutile dans un contrat d'incorporer ces obligations. La pratique mise en place, en accord avec la GIM, est d'avoir toujours des obligations qui impliquent des documents et des prescriptions claires qui permettent d'attester et de contrôler. Sinon, des attentes sont créées qui ne sont pas suivies. Il est rappelé qu'il existe près d'une trentaine de DDP à la FTI. Cette fondation reçoit environ 20 000 francs par année pour réaliser son travail; elle doit donc se concentrer sur le travail indispensable.

*Quel service est chargé de faire des contrôles?*

Pour les droits de superficie industriels pour lesquels il y a un mandat de la fondation, celle-ci réalise l'essentiel des contrôles. Or, la GIM est sollicitée concernant certains aspects, dont le contrôle des DDP pour les logements.

*Les règles qui visent à renforcer les devoirs de reporter du superficiaire seront-elles systématiquement reprises et appliquées pour les 25 autres rentes de superficie?*

La Ville détient des droits de superficie qui lui rapportent peu d'argent. Le Conseil administratif s'interroge sur le but d'avoir des terrains à l'extérieur de sa commune et souhaite revoir les objectifs qui ont été fixés des années auparavant afin d'évaluer s'ils sont toujours pertinents. Il faut réfléchir sur les moyens qu'a une commune de bénéficier d'une zone industrielle. La ZILI est une zone adaptée pour construire des logements. Le Conseil administratif se questionne sur l'avantage qu'engendrerait le fait de rendre ces terrains aux communes afin que celles-ci réalisent des logements. Cette réflexion prend du temps car elle implique des discussions avec plusieurs parties prenantes, dont les communes et la FTI.

*Quelle est la position du titulaire du DDP face à ces nouvelles conditions?*

La FTI en a déjà discuté avec les bénéficiaires. Le titulaire est entré en matière par rapport aux différentes propositions faites. Il souhaite pouvoir réinvestir, et cela lui permettra le cas échéant de voir son droit de superficie prolongé. La Ville peut donc renégocier directement avec le titulaire de ce DDP.

*Quelles sont les possibilités d'arrêter le droit de superficie? Est-ce déjà arrivé qu'un droit de superficie soit enlevé? A combien s'élève le nombre de droits de superficie de ce type appartenant actuellement à la Ville et ceux-ci sont-ils tous suivis régulièrement par la FTI?*

Les droits de superficie industriels de la ZILI sont presque tous suivis par la FTI. Quelques-uns sont suivis directement par la GIM. Ce secteur comprend entre 20 et 25 DDP. La Ville n'a jamais interrompu un droit de superficie de manière abrupte. Il y a déjà eu des cas de litiges, notamment par rapport à des affectations ou des reprises du droit de superficie par rachat du capital-actions. Dans certains cas, la FTI intervient. Dans les contrats, les clauses usuelles stipulent une obligation de prévoir une indemnisation du bénéficiaire du droit de DDP en cas d'interruption. Si la Ville décide d'interrompre un DDP, elle doit payer le prix du bâtiment. Le droit de retour à l'échéance est de mise lorsque le droit de superficie se termine et le droit de retour anticipé comprend une sanction dans le cas où les bénéficiaires ne paient pas leur rente (la Ville pourrait interrompre un DDP dans ce cas).

Une commissaire fait remarquer que la page 5 de la proposition présente les quatre possibilités qui pourraient impliquer une cession du droit de superficie.

Cet article 2 n'a pas traité à l'interruption du DDP. Normalement la Ville doit donner son avis si Monsieur Meylan décide de vendre le DDP à l'entreprise Uiker-Walzlager car il vend l'objet immobilier. Dans ce cas particulier, Monsieur Meylan a vendu sa société et non l'objet immobilier. Or, cette S.A est propriétaire de l'objet. Ainsi, la propriété de l'objet immobilier change indirectement de mains. Cette description prend en charge ce cas de figure, ce qui n'était pas le cas dans l'ancien contrat de droit de superficie. L'ancien contrat prévoyait que la Ville ne pouvait pas donner son avis. L'article identifie donc différents cas de figure et permet à la Ville d'intervenir et de donner son avis (pas uniquement lorsqu'un acte de vente de l'objet immobilier est prévu).

*Est-ce que l'article 2 qui comprend des nouvelles conditions est une première?*

Oui. Les droits de superficie qui datent de soixante ans sont simplement rédi-gés et très favorables au bénéficiaire. Le monde économique a changé. Ce qui a été accordé il y a plus de cinquante ans ne le serait plus actuellement. Le fait de devoir indemniser lorsque l'on ne souhaite plus accorder un droit de superficie

pour plusieurs raisons (activité qui déplaît, etc.) pose des contraintes à la Ville. La marge de manœuvre des bénéficiaires réside dans l'indemnisation. Les formes de contrats sont actuellement plus complexes que dans le temps.

*Un commissaire exprime ses doutes quant à la manière de faire: la Ville prévoit en premier lieu de changer cette affectation avant de négocier avec le bénéficiaire. La Ville ne posséderait-elle pas plus de moyens de pression si elle informait le bénéficiaire que son activité exercée n'est pas celle attendue sur cette parcelle avant les négociations?*

Selon M<sup>me</sup> Perler, la régularisation a été négociée avec la société qui occupe actuellement cette parcelle. Celle-ci a donné son accord. Renégocier une rente de superficie implique plus de difficultés car cela correspond à un autre volet. Tout réaliser en même temps complexifie le dossier car les compétences ne sont pas les mêmes.

Dès que la situation sera régularisée, le propriétaire demandera une prolongation de son droit de superficie. Le Conseil administratif renégociera la rente dans le cadre de cette prolongation. La FTI fera également une proposition de rente, et le Conseil administratif estimera si celle-ci est correcte ou trop peu élevée. Il devra aussi se demander s'il est pertinent de renouveler ou non ce droit de superficie. Elle rappelle que le fait de ne pas renouveler un droit de superficie implique que la Ville doit indemniser et qu'un contrat de renouvellement a une durée de trente ans. Les mêmes difficultés seront donc présentes pendant trente années supplémentaires (rénovation du bâtiment, investissements du propriétaire, etc., qui entraînent des indemnités). Le Conseil administratif doit donc mener des réflexions et travailler sur une vision à long terme s'agissant de ces droits de superficie qui arrivent à échéance. C'était donc plus simple de d'abord régulariser la situation pour ensuite avoir des revendications.

*Le commissaire s'étonne que les négociations aient lieu après la désaffectation car la Ville perd un moyen de pression s'agissant de l'augmentation de la rente. La Ville aurait-elle pu décider de modifier au cadastre l'activité du bâtiment puis évaluer le rendement?*

Des explications se trouvent en page 8 de la proposition, dans le courrier de la FTI. Le bénéficiaire, dans ce dossier, souhaite une prolongation de son droit de superficie de trente ans. La Ville n'a pas souhaité entrer en matière sur la prolongation tant qu'il n'y avait pas une régularisation de la situation et l'acceptation de l'article 2. La négociation de la rente sera donc possible dans un deuxième temps.

*Est-ce que le bien qui est sur la parcelle revient à la Ville si celle-ci décide de ne pas prolonger la durée du droit de superficie? Le cas échéant, la Ville peut-elle revendre le bien construit?*

La réponse est dans une clause du contrat (page 42 de la proposition):

*L'extinction à l'échéance du terme (donc à la fin du droit de superficie).*

*Si la Ville refuse le droit de 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.*

*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 une somme égale à la valeur du remplacement – c'est-à-dire à la valeur au prix du jour – des constructions et installations non transportables établies en vertu du droit de superficie, résultant de la vétusté et de l'état d'entretien (voir la suite dans la proposition).*

Effectivement, à l'échéance, si la Ville refuse de renouveler elle doit une indemnité au superficiaire basée sur une estimation à réaliser. Par contre, «*elle peut exiger à ses frais que le superficiaire enlève toutes les constructions, fondations comprises. Le superficiaire n'a le droit à aucune indemnité. La Ville peut aussi renoncer à l'enlèvement, et dans ce cas-là une indemnité est prévue. Si le superficiaire renonce au renouvellement, il doit procéder à ses frais et sans indemnité à l'enlèvement des constructions.*» Les conditions diffèrent en fonction de qui refuse le renouvellement. Cette clause de démontage est classique des droits de superficie industriels. C'est moins fréquent pour les logements. Cependant chaque contrat est différent, même s'ils ont été conclus à des moments très proches.

*Est-ce que la Ville réalisera des calculs pour estimer ce bien et le montant de l'éventuelle indemnité à verser?*

Le Code civil prévoit des modalités d'indemnisations faites par des experts. Le cas échéant, la modalité usuelle est de mandater un expert qui donne la valeur de l'objet.

Des calculs ont déjà été faits concernant des droits de superficie qui arrivaient à échéance: cela se chiffre en millions de francs.

*Serait-il possible de ne pas prolonger le droit de superficie et de vendre l'immeuble afin que la Ville n'ait plus à gérer ces questions de droit de superficie?*

Il faut examiner toutes les solutions possibles. Il faut mettre en place des objectifs lorsque l'on entame ce type d'opérations. Si la Ville refuse de prolonger

un droit de superficie à un artisan, elle devra l'indemniser à hauteur de 2 à 3 millions de francs. De plus, si la Ville ne souhaite pas prolonger le droit de superficie, cela signifie que le bénéficiaire a une activité que la Ville souhaiterait réorienter. Le bâtiment ne sera donc plus adéquat pour le futur bénéficiaire. Ce n'est donc pas une bonne affaire.

### *Discussion et vote*

Un commissaire de l'Union démocratique du centre déclare que son groupe est satisfait de cette pratique du Conseil administratif qui consiste à cadrer l'octroi des droits de superficie dans la zone industrielle et à veiller à ce que leurs bénéficiaires les utilisent à bon escient pour une entreprise et pas pour réaliser de la sous-location ou tirer un autre avantage financier. C'est une bonne pratique qui devrait se généraliser.

Une commissaire du Parti socialiste indique que son groupe salue la proposition de la Ville de régulariser une situation à l'aide d'un nouveau contrat qui sera doté d'un nouvel article (art. 2). L'audition était claire et la commission a reçu toutes les informations dont elle avait besoin. Cet article permet d'avoir un certain contrôle sur le superficiaire. Le Parti socialiste votera donc ce projet.

Une commissaire verte déclare que son groupe est favorable à cette proposition. Le groupe des Vert-e-s salue également le Conseil administratif pour l'actualisation de cette servitude qui sera dans sa forme un exemple pour les futures modifications de servitude qui répondront mieux aux besoins de la Ville et lui permettront de contrôler ce qui est attendu des personnes qui paient les servitudes. Cette modification est donc bienvenue.

Une commissaire du groupe Le Centre votera favorablement cette proposition. Le groupe Le Centre estime cette modification justifiée dans le cadre précis qui a été présenté. Elle salue la mise en place de ces modifications de droit de superficie qui permettront une plus grande transparence et un meilleur suivi de l'ayant droit économique du superficiaire.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois déclare que son groupe est favorable à cette proposition. Il est satisfait de cette mise à jour de servitude et du fait que le bénéficiaire approuve ces nouvelles modifications.

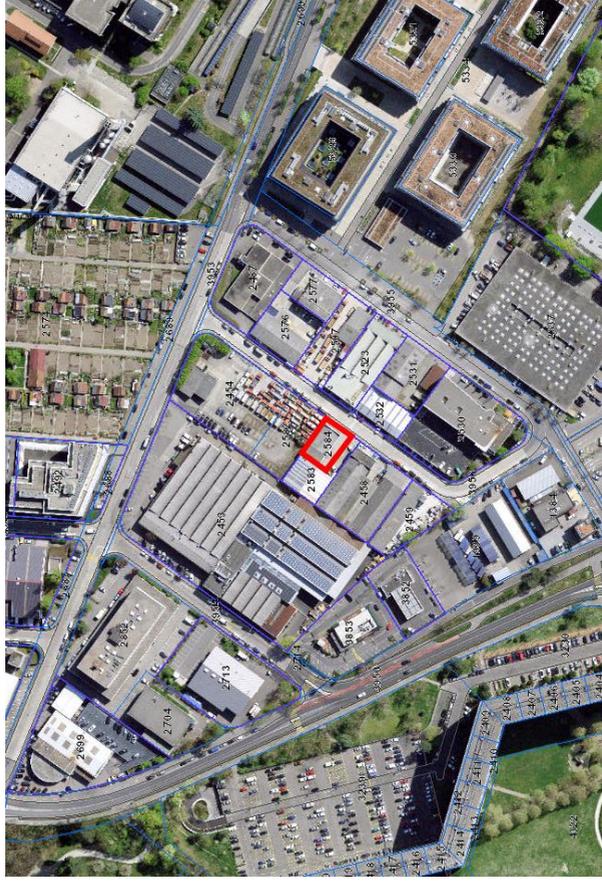
La présidente, d'Ensemble à gauche, déclare que son groupe partage ces opinions et salue également l'action de la FTI qui a attiré l'attention de la Ville sur cette question. La bonne collaboration entre la Ville et la FTI sera utile dans ce domaine car la Fondation a beaucoup d'expérience. C'est important de préciser les manières de faire concernant les droits de superficie que la Ville octroie ainsi que les limites de leur utilisation.

*Vote*

La proposition PR-1488 est acceptée à l'unanimité des votants.

*Annexe:* présentation Powerpoint du DACM

# PR-1488: modification du but du droit de superficie distinct et permanent 2610, parcelle 2584 Vernier



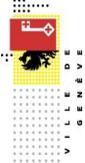


# Parcelle 2584, commune de Vernier, ZiLi

Chemin des Carpières 6

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



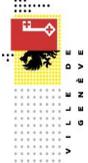


# Commune de Vernier, ZiLi

Propriétés de la Ville de Genève

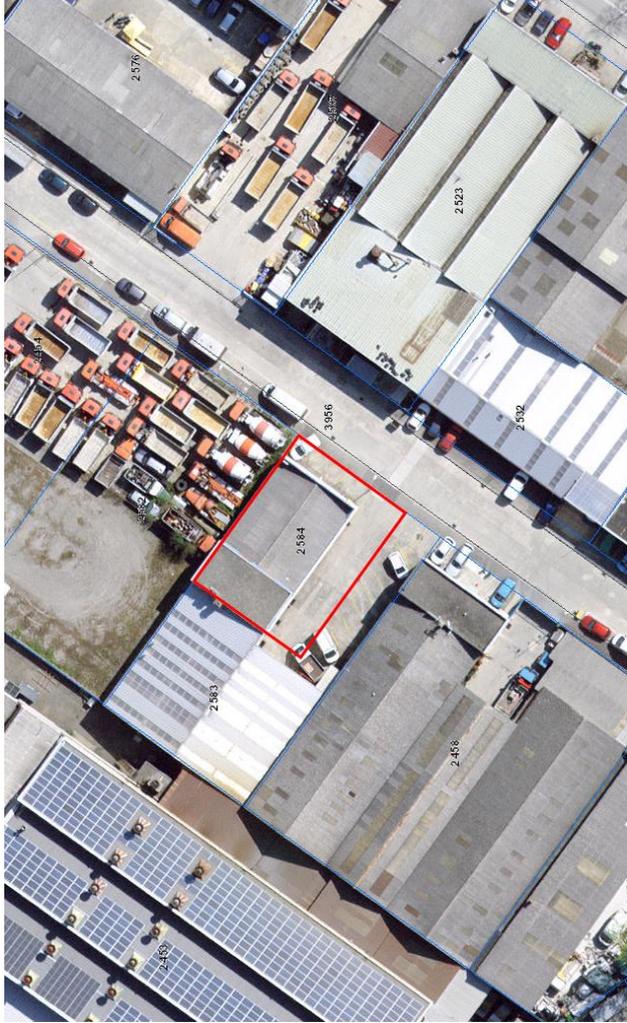
[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

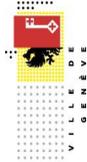




[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

# Parcelle 2584 de 432 m<sup>2</sup> Bâtiment B 1335, 246 m<sup>2</sup>





## HISTORIQUE

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

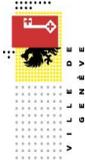
**Le 2 juin 1967, la Ville de Genève octroie un DDP à Monsieur Louis Bernard sur la parcelle afin de construire un bâtiment industriel voué à son activité de teinturerie.**

**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. La société Meylan SA est achetée ensuite par Uiker-Walzlager.**

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



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mise à jour du but du droit de superficie

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

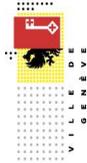
**Le Conseil municipal est compétent pour modifier le but du DDP.**

**En 2019, la FTI, gestionnaire des DDP attribués sur les propriétés de la Ville de Genève dans la zone industrielle du Lignon, propose à la Ville de Genève de régulariser la situation.**

**Le Conseiller administratif alors en charge du département se prononce 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. Le titulaire du DDP accepte d'entrer en discussion.**

**Ces conditions visent:**

- une augmentation de la rente
- 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
- à introduire des clauses de transparence relatives à l'intention du titulaire du DDP qui l'empêcheront de réaliser une opération immobilière lucrative.



## MISE EN OEUVRE

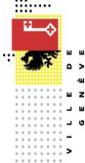
### Modus operandi

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

**Afin de modifier les conditions du DDP, le Conseil administratif souhaite obtenir l'aval de votre Conseil sur le point de la modification du but du DDP.**

**En effet, la position du Conseil sera plus forte, s'appuyant sur l'accord de votre Conseil pour la mise à jour du DDP, afin de conclure un accord global concernant la mise à jour du but, une augmentation du montant de la rente et des conditions à inscrire dans l'acte de superficie (avenant à l'acte existant ou nouvel acte).**

**Un nouveau contrat de superficie sera plus facile à emporter que de mener des négociations séparées et des décisions en «cascade» relatives aux divers points mentionnés.**



## ARTICLE PREMIER:

Modification du but du droit de superficie

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

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 ».**

Cette délibération vise à mettre le but du DDP en conformité avec son utilisation actuelle.

## ART. 2.

### Clauses de transparence à faire figurer au futur accord

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

« 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 ayant-droits 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'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) ».

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.

## ART. 3.

### Délégation de compétence

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)

**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.**

**Cette délibération vise à déléguer au Conseil administratif la compétence pour 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 délibération permettra au Conseil administratif d'être réactif sur l'évolution de ce secteur au regard de l'évolution rapide est constante de la technique industrielle.**

**Elle permettra au Conseil administratif de mener une gestion rapide en vue de l'optimisation des rentes.**

**PR-1488: modification du but du droit de superficie  
distinct et permanent 2610, parcelle 2584 Vernier**

[www.ville-geneve.ch](http://www.ville-geneve.ch)



**Merci de votre attention !**