

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 7 février 2011*

## **Projet de loi**

**autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la parcelle 2120 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

### **Article unique Aliénation**

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la parcelle N° 2120 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi fait suite à la loi 10407 adoptée le 3 avril 2009 à l'unanimité par votre Conseil et ouvrant, au titre de subvention cantonale d'investissement, un crédit de 42 929 000 F à l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID) pour la construction de la Maison de la Paix.

Tout en se référant à ladite loi et au rapport de Madame la députée Lydia Schneider Hausser, il convient de rappeler que, s'agissant du financement du projet de la Maison de la Paix, celui-ci est assuré, outre le canton, par la Confédération et des partenaires à trouver par l'IHEID.

Dans ce cadre, la Fondation Hans Wilsdorf s'est engagée à prendre en charge financièrement tout le volet foncier, dont l'acquisition de la parcelle de l'Etat de Genève objet du présent projet de loi.

### **Bref rappel du projet de la Maison de la Paix**

Du fait de la dispersion géographique actuelle des locaux de l'IHEID, il a été imaginé de créer un nouveau lieu et un campus favorisant les échanges et les recherches à vocation internationale.

Il sied de rappeler que la Maison de la paix abritera également, au-delà de l'IHEID, trois autres centres soutenus par la Confédération, à savoir le Centre de politique de sécurité – Genève (GCSP), le Centre international de déminage humanitaire – Genève (GICHD) et le Centre pour le contrôle démocratique des forces armées – Genève (DCAF).

Ainsi, seront réunis sur le même site divers organismes œuvrant pour la promotion de la paix dans le monde. Ce rapprochement leur permettra de faciliter leurs missions de coopération internationale.

Compte tenu des lieux qui unissent l'IHEID à certaines organisations internationales ou certaines organisations non gouvernementales, le périmètre retenu pour l'édification de la Maison de la Paix est celui de Sécheron.

Ce nouveau campus reposera en partie sur la parcelle 5407 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une superficie de 7844 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est le résultat d'une division d'une parcelle plus grande propriété des Chemins de fer fédéraux (CFF), division suivie d'une vente à la Fondation Hans Wilsdorf selon acte inscrit au Registre foncier le 1<sup>er</sup> février 2010. Le prix est de 19 055 000 F, soit 2 429 F le mètre carré.

Toutefois, outre la parcelle 5407 précitée, le projet de la Maison de la Paix s'étend aussi sur la parcelle 2120 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de l'Etat de Genève.

C'est cette parcelle que le Conseil d'Etat propose par le présent projet de loi d'aliéner à la Fondation Hans Wilsdorf.

### **Descriptif de la parcelle et de l'opération**

C'est en 1938 que l'Etat de Genève est devenu propriétaire de la parcelle 2120, suite à un échange parcellaire avec les CFF, parcelle sise 2, chemin Eugène-Rigot, sur laquelle reposent des hébergements collectifs ou communautaires appartenant à l'Hospice Général.

Il s'agit d'un terrain de 1728 m<sup>2</sup> actuellement en zone ferroviaire mais faisant l'objet d'une procédure de modification des limites de zone, en zone de développement 3, conformément au plan No 29650 du 15 décembre 2008.

Aujourd'hui, la Fondation Hans Wilsdorf a déjà acquis la parcelle 5407 précitée des CFF et entend aussi se porter acquéreur de la parcelle objet du présent projet de loi puis mettra lesdits terrains gratuitement à disposition de la Fondation pour l'étude des relations internationales et du développement à travers la constitution d'un droit de superficie. Par souci de transparence, un projet d'acte de constitution d'un droit de superficie est joint en annexe au présent projet de loi.

Le prix de vente et d'achat de la parcelle 2120 sus-décrite convenu et accepté entre l'Etat de Genève et la Fondation Hans Wilsdorf s'élève à 3 200 000 F, terrain nu, soit à concurrence de 1 800 F le mètre carré.

Toutefois, il convient de souligner que, sur demande de la Ville de Genève, la Fondation Hans Wilsdorf a d'ores et déjà accepté de céder gratuitement au domaine public environ 150 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un trottoir sur l'avenue de France. Ainsi corrigé, le prix du mètre vendu par l'Etat de Genève s'élève à 2 027 F.

Le montant total de 3 200 000 F est légèrement supérieur à celui évoqué dans le PL 10407 (3 000 000 F). Quant à la différence de prix au mètre carré entre la vente par les CFF et la vente par l'Etat de Genève, celle-ci s'explique par le fait que les CFF se sont engagés à déséquiper la parcelle vendue en enlevant les voies de chemin de fer qui s'y trouvent.

S'agissant de l'occupation de la parcelle en cause, il faut rappeler que, depuis 1999, l'Etat de Genève a mis ledit terrain à disposition de l'Hospice Général qui y a installé quatre pavillons modulables destinés à accueillir des requérants d'asile.

Soucieux de réduire autant que possible le délai entre la restitution du terrain et l'ouverture du chantier de construction de la Maison de la Paix, l'Hospice Général, l'IHEID, le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) et la Fondation Hans Wilsdorf sont sur le point de signer une convention qui prévoit notamment que l'Hospice Général s'engage à ses frais à libérer le terrain et à le transmettre à la Fondation Hans Wilsdorf libre de toute occupation et de toute construction moyennant préavis écrit dans un délai de quatre mois suivant la publication de l'autorisation définitive de construire actuellement en cours d'instruction (DD 103'594).

Dans ces conditions, le Conseil d'Etat estime opportun et utile de proposer à la vente cet objet à la Fondation Hans Wilsdorf, favorisant ainsi l'implantation de l'Institut de hautes études internationales et du développement dans le canton, tout en renforçant aussi la position de Genève sur le plan international.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexes :*

- 1) Projet d'acte de vente par l'Etat de Genève à la Fondation Hans Wilsdorf de la parcelle 2120 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.*
- 2) Projet d'acte de constitution de droit de superficie entre la Fondation Hans Wilsdorf et la Fondation pour l'étude des relations internationales et du développement.*

## ANNEXE 1

.926424-mb  
26.05.2009  
07.12.2009  
17.12.2009  
26.01.2010  
04.02.2010  
01.04.2010  
26.08.2010  
07.10.2010

**VENTE – ACHAT**  
**entre l'ETAT DE GENEVE**  
**et la Fondation Hans Wilsdorf**

---

L'AN DEUX MIL DIX et le

Par devant Maître Corine ROSSET, notaire à Genève,  
soussignée;

**COMPARAISSENT**

- M

agissant au nom et pour le compte de la **République et  
canton de Genève**;

en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat du .....  
(ampliation sous **annexe n° 1**);

*ci-après dénommé : l'Etat de Genève respectivement le cédant;*  
d'une part;

- **Monsieur Pierre MOTTU**, membre président, d'origine  
genevoise, domicilié à Veyrier,

- **Monsieur Costin van BERCHEM**, membre, d'origine  
genevoise, domicilié à Coligny (GE),

- **Monsieur Christian de SAUSSURE**, membre,  
d'origine genevoise, domicilié à Genève,

agissant au nom et pour le compte de la **Fondation  
Hans Wilsdorf**, fondation de droit privé ayant son siège à

- 2 -

Genève, inscrite au Registre du commerce et publiée dans la  
Feuille officielle suisse du commerce;

qu'ils ont pouvoir d'engager par leur signature collective  
à trois;

*ci-après dénommée : l'acquéreur;*  
d'autre part;

lesquels déclarent ce qui suit :

### VENTE

Le représentant de l'Etat de Genève, en ses qualités, vend à  
la Fondation Hans Wilsdorf, qui acquiert, la propriété de la parcelle  
cadastrée comme suit (plan sous **annexe n° 2**) :

Commune de GENEVE, section PETIT-SACONNEX (23)

Parcelle 2120,

"Chemin Eugène-Rigot 2 – 2A – 2B – 2C"

d'une surface totale de 1728 m2

et comportant parties des bâtiments :

N° H874 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
163 m2 d'une surface totale de 164 m2

N° H875 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
189 m2 d'une surface totale de 190 m2

N° H876 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
162 m2 d'une surface totale de 163 m2

N° H877 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
190 m2 d'une surface totale de 191 m2

étant précisé que ces bâtiments sont destinés à être déplacés ou  
démolis.

- 3 -

cette parcelle ci-après désignée par : l'immeuble.

Cet immeuble est ici considéré avec ses parties intégrantes et ses accessoires, sans exception ni réserve.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les parties dispensent le notaire de relater aux présentes l'origine de propriété de l'immeuble présentement vendu.

### CONDITIONS GENERALES

Les comparants déclarent que la vente a lieu aux clauses et conditions suivantes :

#### Entrée en jouissance

L'entrée en possession et jouissance de l'immeuble aura lieu le .....

date à  
compléter

L'acquéreur supportera les risques afférents à l'immeuble dès l'entrée en jouissance. D'ici là, le cédant veillera au maintien de l'immeuble en son état et relèvera l'acquéreur de toute responsabilité pour des dommages causés par l'immeuble à des tiers.

L'acquéreur deviendra propriétaire de l'immeuble dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.

#### Profits et charges

L'acquéreur bénéficiera des profits et supportera les charges et impositions de l'immeuble dès l'entrée en jouissance.

Le cédant remettra à l'acquéreur tous les contrats et documents relatifs à la gestion et l'exploitation de l'immeuble. L'acquéreur pourra résilier ces contrats, mais alors sans préjudice pour le cédant.

- 4 -

Le cédant pourra dresser un décompte des profits et charges de l'immeuble arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, et la partie débitrice sera tenue d'en acquitter le solde dans les trente jours dès l'acceptation du décompte.

#### Assurances-bâtiment

L'acquéreur ne pourra reprendre l'assurance des bâtiments, laquelle prendra fin dès l'inscription de l'acte au Registre foncier, de sorte qu'il incombe à l'acquéreur de conclure, dès cette date, une nouvelle assurance.

#### Baux

Le cédant garantit que l'immeuble sera libre de tout bail ou droit d'occupation quelconque en faveur de tiers conformément aux engagements pris dans la convention entre l'Hospice Général, l'Etat de Genève, la Fondation Hans Wilsdorf et l'IHEID du ..... ci-annexée (**annexe n° 3**).

Convention à  
signer avant la  
signature de  
l'acte

#### Exclusion des garanties

L'acquéreur déclare bien connaître l'immeuble et son état, pour l'avoir visité:

La vente a lieu sans garantie pour l'état des lieux, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres défauts quelconques. L'acquéreur déclare savoir qu'il sera ainsi privé des garanties légales du code des obligations, soit des actions en résolution du contrat, en réduction du prix ou en dommages-intérêts. Cette exclusion de garantie n'est toutefois valable que pour autant que la loi le permette, et ne sera notamment pas applicable aux défauts que le cédant aurait intentionnellement dissimulés à l'acquéreur. Elle ne s'appliquera pas non plus aux éventuelles assurances expresses données dans l'acte.

- 5 -

Les surfaces, qui résultent du Cadastre, sont indicatives et ne sont pas garanties.

#### Frais d'acte

Les droits, émoluments, frais et honoraires de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Les parties attestent en outre ne pas avoir fait appel à un intermédiaire domicilié à l'étranger.

#### Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), reprise d'impôts

Le cédant déclare que l'immeuble n'est actuellement pas soumis à la TVA.

### DISPOSITION RELATIVE À LA POLLUTION DU SITE

Le cédant déclare que la parcelle 2120 n'est pas indiquée au cadastre des sites pollués et se référant à la législation sur la protection de l'environnement, atteste n'avoir connaissance d'aucune pollution de l'immeuble et garantit n'en avoir provoqué aucune.

S'il est avéré durant l'exécution des travaux de terrassement qu'une pollution du sol a eu lieu avant l'inscription du présent acte au Registre foncier, le cédant supportera tous les frais de traitement et d'élimination intégrale de cette éventuelle pollution et en cas de besoin les frais d'assainissement.

### SERVITUDES ET AUTRES DROITS IMMOBILIERS

L'acquéreur exercera et supportera les servitudes en droit et en charge ainsi que les autres droits et restrictions de la propriété inscrits au Registre foncier ou qui existent sans inscription, en vertu de la loi.

- 6 -

L'acquéreur est informé que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public (plans de zones, d'aménagement, des rives du lac et autres similaires) ne sont pas indiquées au Registre foncier, qu'aucune garantie n'est fournie à leur propos, et qu'il devra s'en enquérir lui-même.

Le cédant déclare qu'à sa connaissance l'immeuble ne fait l'objet au Registre foncier d'aucune mention, d'aucune annotation, ni d'aucunes servitudes et charges foncières quelconques.

### PRIX

La vente a lieu pour le prix de TROIS MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS (Frs 3'200'000.-), que l'acquéreur s'engage à verser de suite à l'Etude du notaire.

Une fois l'acte accepté par le Registre foncier, la somme de trois millions deux cent mille francs sera remise au cédant.

Le versement du prix interviendra indépendamment de la réponse donnée par la Ville de Genève relativement à l'exercice ou non du droit de préemption légal dont il est question plus loin.

Les parties certifient que l'acte indique l'intégralité du prix, que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque, et qu'elles ont été informées par le notaire soussigné des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### ENGAGEMENT DU CEDANT

Le cédant s'engage à retirer ou démolir, à ses frais, tous les bâtiments, ouvrages et canalisations sis sur la parcelle vendue, et sous son entière responsabilité, de manière à ce que le terrain soit

- 7 -

libre de toute construction et installation tant en surface qu'en sous-sol, conformément à ce qui est convenu dans la convention ci-annexée (**annexe n° 3**).

Ces travaux devront être effectués et achevés par l'Hospice Général au plus tard dans un délai de quatre (4) mois dès la publication de l'autorisation de construire DD 103594/1 mentionnée dans la convention.

L'acquéreur autorise d'ores et déjà le cédant à accéder à la parcelle présentement vendue pour effectuer ces travaux.

#### ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'engage à constituer en faveur de la Fondation pour l'étude des relations internationales et du développement à Genève un droit de superficie sur la totalité des parcelles 2120 objet des présentes et 5407 dès son acquisition aux Chemins de fer fédéraux suisses CFF.

#### SITUATION HYPOTHÉCAIRE

L'immeuble ne fait l'objet au Registre foncier d'aucune inscription hypothécaire quelconque.

En outre le cédant garantit qu'il n'existera, lors du transfert de propriété, aucune dette quelconque, notamment fiscale, pouvant donner lieu à une hypothèque légale grevant l'immeuble.

- 8 -

### DROIT DE PREEMPTION

A teneur de l'article 35 de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, la Ville de Genève bénéficie sur l'immeuble d'un droit de préemption.

Ainsi, le notaire informera la Ville de Genève de cette vente, en lui remettant une expédition de l'acte.

La Ville de Genève pourra renoncer à l'exercice de ce droit de préemption ou l'exercer aux prix, clauses et conditions ici convenus.

### LOI DU GRAND CONSEIL

SVP nous  
informer

La présente aliénation a été autorisée par la loi du Grand Conseil du ..... (.....) promulguée pour être exécutoire par arrêté du Conseil d'Etat du ....., dont des copies demeurent ci-annexées (**annexes nos 4 et 5**).

### ZONE – MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE

La parcelle 2120 de Genève, section Petit-Saconnex est située en zone ferroviaire.

L'acquéreur déclare bien savoir que la parcelle fait l'objet d'une procédure de modification des limites de zone, en zone de développement 3, conformément au plan n° 29650 du 15 décembre 2008.

### CAPACITE

La Fondation Hans Wilsdorf atteste ne faire l'objet d'aucune mesure tutélaire et ne pas être en faillite.

LEGISLATION SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR  
DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE)

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

D'autre part une attestation notariale demeure ci-jointe (annexe n° 6).

REGISTRE FONCIER

Le Registre foncier de Genève est requis d'inscrire les stipulations de l'acte, à savoir :

- . . . vente - achat.

En outre, le notaire déclare qu'il déposera l'acte au Registre foncier lorsqu'il sera en possession de la totalité du prix, à moins d'instructions écrites contraires du cédant.

ELECTION DE FOR

Tout différend qui pourrait surgir entre les parties à propos de la conclusion, de l'interprétation ou de l'exécution de l'acte relève de la compétence exclusive des tribunaux du canton de Genève.

DONT ACTE

Fait et passé à Carouge (Genève), en l'Etude du notaire, Place d'Armes 20 et en la Chancellerie d'Etat à Genève, rue de l'Hôtel-de-Ville 2.

- 10 -

Et, après lecture faite, les comparants, puis le notaire, signent l'acte, en approuvant la radiation de mot(s) nul(s).

ETAT DE GENEVE :

FONDATION HANS WILSDORF (ROLEX SA) GENEVE :

Le notaire :

---

Annexe(s) :

1. Arrêté du Conseil d'Etat du .....
2. Plan de la parcelle 2120 Genève Petit-Saconnex
3. Convention du .....
4. Loi du Grand Conseil
5. Arrêté du Conseil d'Etat du .....
6. Attestation notariale

## ANNEXE 2

926425-mb  
26.05.2009  
10.12.2009  
17.12.2009  
26.01.2010  
07.10.2010

**REUNION PARCELLAIRE  
ET CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE  
ET CONSTITUTION DE SERVITUDES  
entre la Fondation Hans Wilsdorf  
et la Fondation pour l'étude des relations internationales et du  
développement  
et l'ETAT DE GENEVE  
et les Chemins de fer fédéraux suisses CFF**

---

L'AN DEUX MIL DIX et le

Par devant Maître Corine ROSSET, notaire à Genève,  
soussignée;

**COMPARAISSENT**

- **Monsieur Pierre MOTTU**, membre président, d'origine genevoise, domicilié à Veyrier,
- **Monsieur Costin van BERCHEM**, membre, d'origine genevoise, domicilié à Cologny (GE),
- **Monsieur Christian de SAUSSURE**, membre, d'origine genevoise, domicilié à Genève,  
agissant au nom et pour le compte de la **Fondation Hans Wilsdorf**, fondation de droit privé ayant son siège à Genève, inscrite au Registre du commerce et publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce;

- 2 -

qu'ils ont pouvoir d'engager par leur signature collective  
à trois;

*ci-après dénommée : le superficiant;*  
d'une part;

- M

- M

agissant au nom et pour le compte de la **Fondation  
pour l'étude des relations internationales et du  
développement**, fondation de droit privé ayant son siège à  
Genève, rue de Lausanne 132, c/o Institut universitaire de  
hautes études internationales;

qu'ils ont pouvoir d'engager par leur signature collective  
à deux;

*ci-après dénommée : le superficiaire;*  
de deuxième part;

- **Monsieur Pascal CHOBAZ**, né le 22 août 1958, chef  
de service des opérations foncières auprès du DCTI,

agissant au nom et pour le compte de la **République et  
canton de Genève**;

*ci-après dénommée : l'Etat de Genève;*

en vertu du règlement du 28 novembre 2007 (B320.03)  
et de l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 avril 2008 ;

de troisième part;

- **Monsieur Laurent AMEZ-DROZ**, né le 21 mai 1966,  
originaire de Villiers (NE), chef des acquisitions et ventes pour la  
région Ouest, domicilié à Marin-Epagnier (NE), rue de la Falaise 6,

- 3 -

agissant au nom et pour le compte des **Chemins de fer fédéraux suisses, CFF (Schweizerische Bundesbahnen SBB) (Ferrovie federali svizzere FFS) (Viafiers federalas svizras VFS) (Swiss federal railways SFR)**, société anonyme de droit public ayant son siège à Berne, Hochschulstrasse 6, inscrite au Registre du commerce et publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce;

en vertu d'une procuration annexée à l'acte (**annexe n° 1**);

de quatrième part;

lesquels déclarent ce qui suit :

### EXPOSE PREALABLE

La Fondation Hans Wilsdorf est propriétaire de l'immeuble formé par les parcelles cadastrées comme suit :

Commune de GENEVE, section PETIT-SACONNEX (23)

Parcelle 5407 (2096A),

"Chemin Eugène-Rigot 2 – 2A – 2B – 2C – 4 – 6 - 8"

d'une surface totale de

7844 m2

et comportant les bâtiments :

N° H582 habitation – activités de 697 m2

N° H583 hangar de 308 m2

N° H584 bureaux de 111 m2

N° H757 garage de 15 m2

N° H758 garage de 15 m2

N° H874 partie autre hébergement collectif ou communautaire pour  
1 m2 d'une surface totale de 164 m2

- 4 -

N° H875 partie autre hébergement collectif ou communautaire pour  
2 m2 d'une surface totale de 190 m2

N° H876 partie autre hébergement collectif ou communautaire pour  
2 m2 d'une surface totale de 163 m2

N° H877 partie autre hébergement collectif ou communautaire pour  
2 m2 d'une surface totale de 191 m2

Il est rappelé que tous les bâtiments sis sur cette parcelle  
seront démolis par les Chemins de fer fédéraux suisses CFF.

Parcelle 2120,

"Chemin Eugène-Rigot 2 – 2A – 2B – 2C"

d'une surface totale de 1728 m2

et comportant parties des bâtiments :

N° H874 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
163 m2 d'une surface totale de 164 m2

N° H875 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
188 m2 d'une surface totale de 190 m2

N° H876 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
161 m2 d'une surface totale de 163 m2

N° H877 autre hébergement collectif ou communautaire pour  
189 m2 d'une surface totale de 191 m2

Il est rappelé que tous les bâtiments sis sur cette parcelle  
seront retirés ou démolis par l'Etat de Genève.

ORIGINE DE PROPRIETE ET RAPPEL

D'ENGAGEMENTS

La Fondation Hans Wilsdorf est propriétaire de la parcelle  
5407 pour l'avoir acquise des Chemins de fer fédéraux suisses CFF,

- 5 -

aux termes d'un acte de vente à terme, inscrit au Registre foncier sous P.j. 1058 du 1<sup>er</sup> février 2010 et de la parcelle 2120 pour l'avoir acquise de l'Etat de Genève, aux termes d'un acte de vente – achat, inscrit au Registre foncier sous P.j. .... du ..... 2010.

A ce sujet, la Fondation pour l'étude des relations internationales et du développement déclare bien connaître les clauses et conditions des deux actes ci-dessus et tout particulièrement les engagements pris respectivement par les Chemins de fer fédéraux suisses CFF et par l'Etat de Genève.

MENTIONS – SERVITUDES – CHARGES FONCIÈRES –  
ANNOTATIONS – GAGES IMMOBILIERS

Les parcelles 5407 et 2120 ne font l'objet au Registre foncier d'aucune inscription quelconque.

REUNION PARCELLAIRE

En exécution du dossier de mutation n° ..... de Genève, section Petit-Saconnex (**annexe n° 2**), il est décidé, ..... après correction des surfaces, de réunir les parcelles 5407 et 2120 pour former la nouvelle parcelle suivante :

Parcelle ..... (5407 + 2120).

"Chemin Eugène-Rigot 2 – 2A – 2B – 2C – 4 – 6 - 8"

d'une surface totale de 9571 m<sup>2</sup>

et comportant les bâtiments :

N° H582 habitation – activités de 697 m<sup>2</sup>

N° H583 hangar de 308 m<sup>2</sup>

N° H584 bureaux de 111 m<sup>2</sup>

- 6 -

- N° H757 garage de 15 m2
- N° H758 garage de 15 m2
- N° H874 autre hébergement collectif ou communautaire de 164 m2
- N° H875 autre hébergement collectif ou communautaire de 190 m2
- N° H876 autre hébergement collectif ou communautaire de 163 m2
- N° H877 autre hébergement collectif ou communautaire de 191 m2

## CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

### Article 1 - Octroi d'un droit de superficie

Le superficiant constitue en faveur du superficiaire une servitude de superficie (*ci-après désignée par: "le droit de superficie"*), qui grèvera la totalité de la parcelle ..... (5407 + 2120) de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, dans le but d'y construire des bâtiments destinés à son propre usage et/ou à la location à des tiers poursuivant le même but défini à l'article 5 du présent contrat.

Le superficiaire supportera 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 relatifs aux infrastructures dont il est question à l'article 5 du présent contrat, sous réserve des frais de dépollution, à la charge respectivement de l'Etat de Genève et des Chemins de fer fédéraux suisses CFF selon les actes de vente des parcelles 5407 et 2120 au superficiant.

- 7 -

### Article 2 - Nature

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779 alinéa 3 du code civil. Il sera immatriculé comme immeuble sur un feuillet individuel au Registre foncier sous DDP ....., conformément aux articles 943 chiffre 2 du code civil et 7 de l'ordonnance sur le Registre foncier.

### Article 3 – Entrée en possession

La mise à disposition du terrain grevé du droit de superficie aura lieu le ..... dans l'état et tel qu'il se trouve à la date de conclusion du contrat, les travaux de démolition devant être effectués selon les actes de vente des parcelles 5407 et 2120 au superficiaire étant réservés.

Le superficiaire déclare bien connaître la parcelle grevée du droit de superficie et renoncer d'ores et déjà à toutes réclamations à ce sujet.

La parcelle est mise à disposition du superficiaire franche et libre de tout bail ou droit d'occupation quelconque pour le présent jour.

Le superficiaire garantit que la parcelle ..... objet du droit de superficie n'est grevée d'aucun gage immobilier ni d'aucune annotation de droit personnel, ni d'aucune servitude interdisant d'atteindre le but visé à l'article 5.

### Article 4 - Durée

La durée du droit de superficie est fixée à cent (100) années dès le ..... pour se terminer le .....

- 8 -

Au moins cinq ans avant l'échéance du droit de superficie, le superficiaire et le superficiant devront entrer en négociations quant à leurs intentions au sujet de l'extinction ou de la prolongation éventuelle du droit de superficie.

L'éventuelle prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier, aux termes duquel ce droit de superficie sera réadapté aux conditions du moment.

#### Article 5 - But

Le droit de superficie confère au superficiaire, pendant toute la durée du contrat, le droit de construire, d'établir, de maintenir et d'exploiter, au-dessus et au-dessous du sol, toutes constructions et installations affectées à des bâtiments administratifs et techniques destinés à créer la « MAISON DE LA PAIX » ouvert aux enseignants, chercheurs et étudiants, conformément aux plans faisant l'objet du dossier d'autorisation de construire qui sera déposé par le superficiaire et à ses compléments éventuels.

#### Article 6 - Rente

Le droit de superficie est consenti à titre gratuit.

Toutefois, en cas de cession du droit de superficie à un tiers, le superficiant se réserve la possibilité d'exiger une rente annuelle de droit de superficie.

#### Article 7 – Gages immobiliers

Le droit de superficie peut être grevé de gages immobiliers limités à quatre-vingt pour cent (80 %) de la valeur intrinsèque des

- 9 -

constructions et installations du superficiaire au moment de la constitution des gages.

#### Article 8 – Amortissements

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

En l'absence de prolongation du droit de superficie, les créances garanties par les gages immobiliers grevant le droit de superficie doivent être entièrement remboursées un (1) an au moins avant l'échéance du droit de superficie.

#### Article 9 – Cessibilité et droit de préemption

Le présent droit de superficie est cessible.

Toute cession du droit de superficie est subordonnée au consentement préalable du superficiant auquel le prix de cession doit être indiqué. Le superficiant ne pourra refuser de consentir à la cession que dans les cas suivants :

- a) si les obligations personnelles qui incombent au superficiaire ne sont pas reprises par l'acquéreur;
- b) si le cessionnaire n'offre pas des garanties suffisantes de solvabilité, ou s'il ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte du contrat de superficie;
- c) si le superficiaire entend céder son droit à titre onéreux sans avoir construit préalablement sur le terrain grevé du droit de superficie les bâtiments et installations prévus lors de la constitution du droit de superficie.

Le superficiant a l'obligation de se prononcer sur la cession dans un délai de trois (3) mois dès la réception de la requête du superficiaire, faite par pli recommandé. En l'absence de toute

- 10 -

réponse à l'expiration du délai, le consentement du superficiel est présumé.

En cas de cession dûment approuvée par le superficiel, le superficiaire sera libéré de toute responsabilité résultant du présent contrat, les droits et obligations en découlant passant entièrement en la personne du cessionnaire.

En cas de cession, le superficiel peut exercer son droit de préemption légal. Ce droit de préemption s'exercera au prix correspondant au coût de la construction, actualisé en fonction de l'indice officiel suisse des prix à la consommation et diminué des amortissements sur les constructions et installations prévus à l'article 8.

#### Article 10 – Droit de disposition du superficiaire

Le superficiaire pourra louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux, après avoir soumis préalablement au superficiel les conditions de la location ou de la mise à disposition afin que celui-ci s'assure que les exigences suivantes soient respectées :

- a) La location ou la mise à disposition ne dépasse pas la durée fixée pour le droit de superficie.
- b) A l'échéance du droit de superficie ou de sa prolongation, le superficiaire s'engage à restituer les locaux au superficiel libres de tout locataire ou occupant.
- c) La location n'a pas pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions de l'autorisation de construire et des dispositions de l'article 5 du présent contrat.

### Article 11 – Autres obligations du superficiaire

Le superficiaire s'engage en outre :

a) à entreprendre les travaux de construction des bâtiments et installations décrits à l'article 5 dans un délai de cinq (5) ans dès la signature des présentes.

b) à maintenir à ses frais 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 le superficiaire, au plus une fois par année au moyen d'une visite sur place et aux frais du superficiaire, l'exécution de cette obligation d'entretien;

c) à conclure une assurance responsabilité civile maître d'ouvrage, une assurance générale de la responsabilité civile couvrant à la fois sa responsabilité civile dérivant de la propriété des immeubles et celle découlant de l'exploitation de son activité dans les 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, à acquitter régulièrement les primes y relatives, et à remettre au superficiaire, sur demande de celui-ci, une copie conforme des polices concernées;

d) à prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité et salubrité nécessaires en relation avec la nature de son exploitation, notamment conclure une assurance responsabilité civile complémentaire couvrant d'éventuels frais de dépollution du terrain à l'échéance du droit de superficie. Si, à l'échéance du contrat de superficie, le terrain s'avérait pollué, tous les travaux de

- 12 -

décontamination ou de dépollution seront à la charge et aux frais du superficiaire.

e) à exercer son activité conformément au but défini à l'article 5 ci-dessus;

f) à acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales;

g) à acquitter régulièrement les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par les gages immobiliers grevant le droit de superficie et à remettre chaque année au superficiant, si celui-ci le demande, une déclaration de ses créanciers hypothécaires attestant que les obligations financières y relatives ont été remplies;

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

Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir au superficiant ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien et de la présence de ses bâtiments et installations, et de l'existence du droit de superficie, sauf à lui à établir la responsabilité des tiers ou une faute grave du superficiant.

Il représentera le superficiant dans tout litige avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.

#### Article 12 – Extinction du droit de superficie

Le droit de superficie s'éteint à l'échéance de la période de cent ans, conformément aux conditions de l'article 3 du présent

contrat ou, si le contrat est prolongé, à l'échéance de chaque période de renouvellement ultérieure.

#### Article 13 - Droit de retour anticipé

Le superficiaire possède en vertu de la loi (art. 779f et 779g du code civil) un droit de retour grevant le droit de superficie qui peut s'exercer conformément aux articles précités, et notamment dans les cas suivants, moyennant un préavis de trois (3) mois, si :

- 1) malgré un avertissement assorti d'une mise en demeure de respecter les obligations dans un délai approprié mais au moins d'un mois, le superficiaire n'exécute pas les obligations de caractère personnelle ou réel stipulées dans le présent contrat.
- 2) Le superficiaire, sans autorisation écrite du superficiaire, modifie l'affectation de la parcelle grevée du droit de superficie de manière non conforme à l'article 5.
- 3) 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 présent contrat.
- 4) Le successeur juridique du superficiaire ne reprend pas ces obligations personnelles ainsi que les dettes hypothécaires pouvant grever le droit de superficie.
- 5) Le superficiaire n'acquiesce pas, au plus tard six mois après l'échéance les intérêts ou les remboursements convenus sur le capital hypothécaire éventuel.
- 6) Le superficiaire n'exerce pas son activité conformément au but défini à l'article 5.

#### Article 14 – Conséquences de l'extinction du droit de superficie et indemnité

A l'extinction du droit de superficie et si le superficiel refuse la prolongation, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passeront en la propriété du superficiel qui versera au superficiaire une indemnité égale à la valeur intrinsèque à dire d'experts des constructions et installations fixes lui faisant retour tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence effectives des bâtiments. L'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière.

A l'extinction du droit de superficie et si le superficiaire renonce à la prolongation, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passeront en la propriété du superficiel, et en application de l'article 779e du code civil, le superficiel ne versera aucune indemnité au superficiaire pour les constructions et installations fixes lui faisant retour.

Les clauses du présent article seront annotées au Registre foncier.

#### Article 15 - Radiation des inscriptions

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, le superficiel pourra requérir, après avoir versé ou garanti les indemnités éventuellement dues, la radiation au Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent, moyennant le consentement du superficiaire.

#### Article 16 – Droit de préemption légal

- 15 -

Il est rappelé que tant le superficiaire que le superficière disposent d'un droit de préemption légal en vertu de l'article 682, alinéa 2 du code civil suisse.

#### Article 17 – Obligation de clôturer

En cas de suppression de la clôture existante, le superficière a l'obligation de clôturer, à ses frais, la parcelle en limite du domaine ferroviaire afin d'éviter les incursions sur les voies et les risques d'accident. La hauteur de la clôture devra être de 2 mètres au minimum.

#### Article 18 – Constitution de servitudes

Les comparants conviennent de constituer les deux servitudes suivantes :

##### Distance et vue droite

- SUR les parcelles 5408 et 5242 (fonds servants),
  - AU PROFIT de la parcelle ..... (5407 + 2120) et du droit de superficie ..... (fonds dominants),
  - AU PROFIT de l'Etat de Genève (bénéficiaire),
- intervenant ci-après;

une servitude de "distance et vue droite" au sens du règlement genevois sur les constructions et installations diverses, qui s'exerce sur l'assiette figurée par le symbole n° A7 au plan de servitude ci-joint (**annexe n° 3**).

Cette servitude permet de déroger à la distance légale entre les constructions. Elle comporte l'interdiction de toute construction dans les limites de cette assiette, étant entendu qu'en cas de construction à édifier dans l'avenir sur le fonds servant la limite de l'assiette grevée doit être considérée comme limite de parcelle pour

Parcelle 5242 :  
à modifier en  
fonction de la  
mutation chez  
Me de Candolle

- 16 -

le calcul des distances et vues droites exigées par la loi sur les constructions et les installations diverses.

Cette servitude ne pourra être modifiée ni radiée sans l'accord du Département des Constructions et des Technologies de l'Information.

Cette servitude est consentie afin de réaliser le projet de construction sur le droit de superficie, et en cas de besoin par les CFF, de réaliser un projet ferroviaire d'utilité publique sur l'assiette de la servitude, le superficiant et le superficiaire s'engagent à ne pas s'opposer au projet dans la mesure où il est d'utilité publique et s'engagent au besoin, sur simple réquisition de l'entreprise ferroviaire, à consentir à la radiation totale ou partielle de la servitude pour autant que les autorités compétentes n'exigent pas la modification ou la démolition des bâtiments à construire sur le droit de superficie. En toute hypothèse, les CFF tenteront de limiter au plus l'impact de la construction d'utilité publique par rapport aux constructions sur le droit de superficie. A ce sujet, le superficiaire s'oblige à faire reprendre cet engagement par tout tiers acquéreur du droit de superficie.

En cas de divergence quant à l'utilité publique, l'autorité de surveillance de l'entreprise ferroviaire sera sollicitée et l'application de la loi sur l'expropriation reste réservée, mais dans tous les cas, aucune indemnité ne sera due aux propriétaires des fonds dominants du fait de cette emprise sur l'assiette de la servitude pour autant que les autorités compétentes n'exigent pas la modification ou la démolition des bâtiments à construire sur le droit de superficie.

Restriction au droit de voisinage

- 17 -

- SUR la parcelle ..... (5407 + 2120) et SUR le droit de superficie ..... (fonds servants),

- AU PROFIT des parcelles 5408 et 5242 (fonds dominants),

une servitude de restriction au droit de voisinage, qui s'exerce sur la totalité de la parcelle grevée et du droit de superficie.

Les propriétaires des fonds servants déclarent tolérer envers le propriétaire des fonds dominants toutes immissions admissibles selon la législation de l'environnement en vigueur à la date de l'évaluation des immissions (exemples : bruit, vibrations, trépidations, sons solidiens, inductions électromagnétiques de toutes sortes, fumée et gaz d'échappement, etc.) résultant de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien des installations ferroviaires, en fonction de l'état de la technique et de l'utilisation au jour de la signature du présent acte.

Il incombe aux propriétaires des fonds servants de prendre toutes mesures de protection liées à de telles immissions, à leurs frais, et en particulier, de supporter les frais de protection de leurs installations électroniques ou électriques.

Les Chemins de fer fédéraux suisses CFF excluent toute responsabilité pour des immissions résultant de l'existence, de l'exploitation, de l'entretien et du renouvellement d'installations ferroviaires et les propriétaires des fonds servants renoncent à exiger des Chemins de fer fédéraux suisses CFF des dommages et intérêts ou une participation aux frais d'installation des mesures de protection.

Les immissions excessives seront indemnisées selon l'article 41 de la loi fédérale sur l'expropriation.

- 18 -

#### Article 19 – Servitudes et autres droits immobiliers

Le superficiaire exercera et supportera les servitudes en droit et en charge ainsi que les autres droits et restrictions de la propriété inscrits au Registre foncier ou qui existent sans inscription, en vertu de la loi.

Le superficiaire est informé que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public (plans de zones, d'aménagement, et autres similaires) ne sont pas indiquées au Registre foncier, qu'aucune garantie n'est fournie à leur propos, et qu'il devra s'en enquérir lui-même.

Le superficiant attire l'attention du superficiaire qu'il existe une canalisation pour les eaux usées propriété de la Ville de Genève traversant la parcelle 5407 et raccordée au regard en bordure de ladite parcelle, conformément au plan ci-annexé (**annexe n° 4**) et qui ne fait l'objet d'aucune servitude inscrite au Registre foncier.

A ce sujet, le superficiaire déclare avoir pris connaissance du projet de convention devant régler le statut de cette canalisation, convention qui n'est pas signée à ce jour.

#### Article 20 – Frais

Les droits, frais et honoraires des présentes, et de leurs éventuelles modifications ultérieures, sont à la charge du superficiaire.

#### Article 21 – Disposition relative à la pollution du site -

##### Responsabilités

Le superficiant déclare que la parcelle 2096, d'où provient la parcelle 5407, est indiquée au cadastre CFF des sites pollués, dont

- 19 -

demeure ci-annexé l'extrait sur lequel est figurée la surface polluée en jaune au point B.8603.01 (**annexe n° 5**).

Il est rappelé ici qu'aux termes de l'acte de vente à terme inscrit au Registre foncier sous Pj 13763 du 22 décembre 2009, les Chemins de fer fédéraux suisses CFF supporteront exclusivement les frais de traitement et d'élimination de cette pollution et en cas de besoin les frais d'assainissement.

Si, pendant la durée du droit de superficie, il est avéré que le superficière est à l'origine d'une pollution du sol, celui-ci devra supporter les frais de l'assainissement du terrain consécutif à la pollution qu'il a provoquée.

#### Article 22 – Subvention cantonale d'investissement

Il est rappelé que la Fondation pour l'étude des relations internationales et du développement gère l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID) et qu'en vertu de la loi n° 10407, dont une copie demeure ci-annexée (**annexe n° 6**), l'Etat de Genève a alloué une subvention cantonale d'investissement de Frs 42'929'000.-- à l'Institut IHEID pour la construction de la Maison de la Paix.

L'affectation de la subvention est garantie par l'article 7 de la loi ci-dessus stipulant :

*« Article 7 Aliénation du bien*

*En cas d'aliénation du bien avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat. »*

et par l'article 42 de la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF) du 7 octobre 1993 stipulant :

- 20 -

*« Article 42 Remboursement*

*Lorsque l'objectif visé par l'octroi d'une allocation à des tiers est modifié, l'Etat peut demander la rétrocession de tout ou partie de l'allocation versée ».*

Les parties déclarent être conscients que l'Etat de Genève pourrait demander la rétrocession de tout ou partie de l'allocation versée en cas de modification par le superficiaire du but défini par l'article 5 de la loi n° 10407 ou dans le cadre de la cession du droit de superficie.

Article 23 – For et juridiction

Tout différend résultant du présent contrat ou en rapport avec celui-ci se règlera par voie de médiation, selon les règles de médiations commerciales instituées par les Chambres de Commerce et Industrie Suisses. Elle aura lieu à Genève.

En cas d'échec de la médiation, pour tout litige qui pourrait survenir concernant la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, le for est à Genève.

Les tribunaux ordinaires de la République et canton de Genève, sous réserve du recours au Tribunal fédéral, sont, sauf disposition contraire, compétents pour connaître de tout litige relatif au présent contrat.

ZONE – MODIFICATION DES LIMITES DE ZONE

La parcelle ..... (5407 + 2120) de Genève, section Petit-Saconnex est située en zone ferroviaire.

Le superficiaire déclare bien savoir que la parcelle fait l'objet d'une procédure de modification des limites de zone, en zone de

- 21 -

développement 3, conformément au plan n° 29650 du 15 décembre 2008.

### 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, et n'est pas financée dans des proportions inusuelles par des personnes à l'étranger au sens de cette législation.

L'acquisition a été autorisée par décision exécutoire ci-jointe (**annexe n° 7**).

### REGISTRE FONCIER

Le Registre foncier de Genève est requis d'inscrire les stipulations de l'acte, à savoir :

- réunion parcellaire,
- constitution d'un droit de superficie,
- annotation des conditions spéciales du droit de retour,
- et constitution de servitudes.

### DONT ACTE

Fait et passé à Carouge (Genève), en l'Etude du notaire, Place d'Armes 20 et en les bureaux du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), à Genève, rue David-Dufour 5.

- 22 -

Et, après lecture faite, les comparants, puis le notaire, signent l'acte, en approuvant la radiation de mot(s) nul(s).

Fondation Hans Wilsdorf :

Fondation pour l'étude des relations internationales et du développement :

ETAT DE GENEVE :

Chemins de fer fédéraux suisses CFF :

Le notaire :

---

- 23 -

Annexe(s) :

1. Procuration des CFF
2. Tableau de mutation n° .....
3. Plan de servitude
4. Plan de la canalisation
5. Extrait des sites pollués
6. Loi n° 10407
7. Autorisation du DES