

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 24 juillet 2008*

## **Projet de loi**

**ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles N° 2177 et 2179 de la commune d'Onex**

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

### **Art. 1 Crédit extraordinaire d'investissement**

Un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles 2177 et 2179 de la commune d'Onex.

### **Art. 2 Budget d'investissement**

Ce crédit extraordinaire ne figure pas au budget d'investissement 2008. Il est comptabilisé dès 2008 sous les rubriques 05.04.04.00 5040 pour les bâtiments (37 576 000 F) et 05.04.04.00 5000 pour le terrain (3 375 000 F).

### **Art. 3 Financement et charges financières**

Le financement de ce crédit extraordinaire est assuré, au besoin, par le recours à l'emprunt hors cadre du volume d'investissement "nets-nets" fixé par le Conseil d'Etat, dont les charges financières en intérêts sont à couvrir par l'impôt.

### **Art. 4 Amortissement**

L'amortissement de l'investissement lié aux bâtiments est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est

porté au compte de fonctionnement. L'investissement lié au terrain ne donne pas lieu à amortissement.

**Art. 5      Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, du 7 octobre 1993.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

## *EXPOSÉ DES MOTIFS*

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Conformément à l'article 80 de la Constitution genevoise, notre Conseil soumet à votre approbation la présente demande de crédit extraordinaire d'investissement destinée au financement de l'achat par l'Etat des parcelles N° 2177 et 2179 de la commune d'Onex et des bâtiments actuellement occupés par l'office cantonal de la population (OCP) et d'autres services de l'Etat.

Rappelons tout d'abord que la société Laurimmo «T» SA est propriétaire de la parcelle 2177, plan 7 de la commune d'Onex, d'une surface de 1282 m<sup>2</sup>, et que la société Imonex SA est propriétaire de la parcelle 2179, mêmes plan et commune, d'une surface de 2346 m<sup>2</sup>, parcelles dont il dépend notamment la pleine propriété du feuillet 2178, d'une contenance de 858 m<sup>2</sup>.

Ces biens-fonds sont sis en cinquième zone développement 3.

L'Etat de Genève a convenu avec lesdites sociétés Laurimmo «T» SA et Imonex SA d'un bail à loyer sur les parcelles 2177, 2179 et 2178 susdésignées d'une durée de vingt ans à compter de la livraison des bâtiments spécialement dessinés et construits pour regrouper en un seul et même endroit l'office cantonal de la population, la direction cantonale de l'état civil, le service cantonal des naturalisations et le service des passeports et de la nationalité, soit 290 collaborateurs et quatre activités traitant de domaines complémentaires où les administrés devaient souvent se rendre de manière successive.

Ce nouveau centre administratif a été conçu pour répondre aux besoins spécifiques de l'administration publique mais a été financé par les sociétés propriétaires, à l'exception de travaux d'aménagements supplémentaires commandés par l'Etat, en sa qualité de locataire, pour un montant de 2 200 000 F.

La mise à disposition des locaux a eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2006 et le loyer annuel de l'ensemble des locaux et parkings s'élève à 2 594 652 F.

Comme l'Etat ne pouvait pas financer à l'époque cette acquisition, un droit d'emption en sa faveur a été inscrit au Registre foncier sur lesdits immeubles et leurs dépendances respectives, droit échéant le 1<sup>er</sup> novembre 2008 et dont le montant total s'élève à 40 928 600 F.

Il sied de préciser que les sociétés propriétaires ne sont pas enclines à prolonger le droit d'emption inscrit au profit de l'Etat, dans la mesure où elles ont d'ores et déjà trouvé des acquéreurs potentiels disposés à offrir un prix de vente supérieur à celui consenti dans le pacte d'emption en faveur de l'Etat.

Il a également été prévu que l'Etat bénéficie d'un droit de préemption sur lesdites parcelles pour une durée de vingt ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2026.

Compte tenu du loyer élevé actuellement payé, l'acquisition de ces parcelles permettrait d'offrir à l'Etat une solution, à long terme, plus avantageuse, soit un rendement plus optimal de ses investissements.

Par ailleurs, il y a encore la possibilité d'agrandir les bâtiments et de permettre de reloger d'autres services de l'administration, ce qui entre dans la lignée de notre canton de mener une politique foncière destinée notamment à garantir la pérennité de l'action étatique.

Cela étant et compte tenu de la situation financière de notre canton, le Conseil d'Etat est conscient qu'il est toujours nécessaire de cibler au plus juste les dépenses d'investissement.

Comme de coutume, des informations complémentaires détaillées pourront être fournies par notre Conseil dans le cadre des travaux de la commission à laquelle le présent projet de loi sera renvoyé.

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) *Préavis technique financier*
- 2) *Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 4) *Extraits du registre foncier*
- 5) *Contrat de bail et avenants*
- 6) *Pacte d'emption*



REPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENEVE

## PREAVIS TECHNIQUE FINANCIER

*Ce préavis technique ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.*

### 1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

Projet de loi présenté par le Département des constructions et des technologies de l'information.

• **Objet :**

Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles Nos 2177 et 2179 de la commune d'Onex

• **Rubriques concernées :**

05.04.04.00 5000 et 05.04.04.00 5040

• **Planification des charges et revenus de fonctionnement induits par le projet :**

| (en millions de francs)                    | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | Résultat récurrent |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| Charges en personnel [30]                  | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -                  |
| Dépenses générales [31]                    | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -                  |
| Charges financières [32+33]                | 1.33        | 1.33        | 2.08        | 2.08        | 2.08        | 2.08        | 2.08        | 2.08               |
| Charges particulières [30 à 36]            | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -                  |
| Octroi de subvention ou prestations [36]   | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -                  |
| <b>Total des charges de fonctionnement</b> | <b>1.33</b> | <b>1.33</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b>        |
| Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -                  |
| Autres revenus [42]                        | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -           | -                  |
| <b>Total des revenus de fonctionnement</b> | <b>-</b>           |
| <b>Résultat net de fonctionnement</b>      | <b>1.33</b> | <b>1.33</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b> | <b>2.08</b>        |

• **Inscription budgétaire et financement :**

- Ce crédit extraordinaire d'investissement, réparti en tranches annuelles, n'est pas inscrit au budget 2008 d'investissement.

- Il entrera dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2008, sous réserve de la réduction technique globale à opérer. Dans ce cadre, ce préavis ne garantit pas que les tranches annuelles du crédit d'investissement pourront être automatiquement versées.

• **Annexes au projet de loi :**

tableaux financiers

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique éditée par la conférence des directeurs cantonaux des finances (NMC) et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 17 juillet 2008

Signature du responsable financier : Sophie Heurtault Malherbe

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs et les tableaux financiers datés du 4 juillet 2008.

### 2. Approbation / Avis du département des finances

Genève, le : 17 juillet 2008

Visa du département des finances : Marc Gliona

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D.105) - Dépense nouvelle d'investissement

**PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISEMENTS PRÉVUS**

**Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles Nos 2177 et 2179 de la commune d'Onex**

Projet présenté par le Département des constructions et des technologies de l'information

|  | 2008             | 2009             | 2010             | 2011             | 2012             | 2013             | 2014             | TOTAL                           |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|
| Investissement brut  | 40'951'000       | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 40'951'000                      |
| - Recette d'investissement                                 | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                               |
| Investissement net   | 40'951'000       | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 40'951'000                      |
| <b>Terrains</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                                 |
| Durée  | 0 an             | 0.0%             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 3375'000                        |
| Recettes   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                               |
| <b>Bâtiments administratifs (compris études relatives)</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                                 |
| Durée  | 50 ans           | 2.0%             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 37576'000                       |
| Recettes   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                               |
| <b>Aucun</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                                 |
| Recettes   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                               |
| <b>Aucun</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                                 |
| Recettes   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                               |
| <b>TOTAL des charges financières</b>                       | <b>1'330'908</b> | <b>1'330'908</b> | <b>2'082'428</b> | <b>2'082'428</b> | <b>2'082'428</b> | <b>2'082'428</b> | <b>2'082'428</b> | <b>2'082'428</b>                |
| Intérêts   | 1'330'908        | 1'330'908        | 1'330'908        | 1'330'908        | 1'330'908        | 1'330'908        | 1'330'908        | 1'330'908                       |
| Amortissements   | 0                | 0                | 751'520          | 751'520          | 751'520          | 751'520          | 751'520          | 751'520                         |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | charges financières récurrentes |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 2'082'428                       |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 1'330'908                       |
|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 751'520                         |

Signature du responsable financier :



Date :

17-7-08

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 06) - Dépense nouvelle

## PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 40 951 000 F pour l'acquisition des bâtiments occupés par l'office cantonal de la population sis sur les parcelles Nos 2177 et 2179 de la commune d'Onex

Projet présenté par le Département des constructions et des technologies de l'information

|  | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | Résultat<br>récurrent |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------|
| <b>TOTAL des charges de fonctionnement induites</b>  | 1'330'908 | 1'330'908 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428             |
| Charges en personnel [30]<br><i>(augmentation des charges de personnel, formation, etc.)</i>   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| Depenses générales [31]<br><i>(augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</i>                    | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| Charges en matériel et véhicule<br><i>(mobilité, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicules, entrees, etc.)</i>             | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| Charges de bâtiment<br><i>(eau, gaz, électricité, chauffage, entretien, location, assurances, etc.)</i>                                      | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| Charges financières [32-33]<br><i>(intérêts (report tableau))</i>  | 1'330'908 | 1'330'908 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428             |
| Amortissements (report tableau)  | 1'330'908 | 1'330'908 | 1'330'908 | 1'330'908 | 1'330'908 | 1'330'908 | 1'330'908 | 1'330'908             |
| Charges particulières [30 à 36]<br><i>(perte comptable [320])</i>  | 0         | 0         | 751'520   | 751'520   | 751'520   | 751'520   | 751'520   | 751'520               |
| Provision [335] (prélèvements sur le résultat)   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| Octroi de subvention ou de prestations [36]<br><i>(subvention accordée à des tiers, prestation en nature)</i>                                | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| <b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| Revenus liés à l'activité [40-41-43-45-46]<br><i>(augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</i> | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| Autres revenus [42]<br><i>(revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)</i>                                 | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0                     |
| <b>RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus)</b>  | 1'330'908 | 1'330'908 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428 | 2'082'428             |

Remarques :

L'acquisition de ce bâtiment permettra d'économiser le loyer annuel de 2 594 652 F actuellement versé

Signature du responsable financier :

Date :

17.7.08



Extrait du registre foncier Onex/2177

Page 1 sur 3

Annexe No 4

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

**Extrait du registre foncier Onex/2177**Bien-fonds: **Bien-fonds Onex/2177**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Cantonale

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 6631 Onex

Numéro d'immeuble: 2177

Nom local: Gros-Chêne

Surface: 1'282m<sup>2</sup>, Mensuration OfficielleBâtiment(s): Bureaux des administrations publiques, No 2455, 647m<sup>2</sup>, Surface totale 648m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles)

route de Chancy 90, 1213 Onex

Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No 2456, Surface totale 3'217m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles, souterraine)

Immeuble de dépendance: B-F 34/2178 pour 38.74/100

B-F 34/2181 pour 684/1527

B-F 34/2182 pour 684/1527

Observation(s): Provient de : 1832 A - 1835 A - 1834 B - 1834 C - 1834 E

(9311 du 12.09.2006)

**Propriété**

Propriété individuelle

LAURIMMO "T" SA, société anonyme, GENEVE

11.01.2005 303, Achat

12.09.2006 2006/9311/0, Cession

**Mentions**

05.02.1993 490

Préemption fav. Etat et Commune (LGL), ID.2004/059692

**Servitudes**

21.04.1910 DI11-57 D(Type A), Limitation de construction, ID.2004/002912, 2367

A la charge de Onex/2037

A la charge de Onex/2178

A la charge de Onex/2179

22.10.1924 A1360 C(Type D), Interdiction de certains établissements, industries et dépôts, ID.2004/002913, 2368

En faveur de Onex/136

En faveur de Onex/165

En faveur de Onex/1532

22.10.1924 A1360 C(Type A), Nature et hauteur des bâtiments, ID.2004/002914, 2369-A

En faveur de Onex/136

En faveur de Onex/165

En faveur de Onex/1532

22.10.1924 A1360 D(Type A), Nature et hauteur des bâtiments, ID.2004/002915, 2369-B

A la charge de Onex/136

A la charge de Onex/165

A la charge de Onex/1529

A la charge de Onex/1532

A la charge de Onex/1533

07.10.1996 7517 D(Type F), Emplacements de parkings, ID.2004/034397, 35189

A la charge de Onex/2181

12.09.2006 2006/9311/0,  
Extension, partielle12.09.2006  
2006/9311/0

C(Type C), Passage, ID.2007/001443, 69418

En faveur de Onex/2179

En faveur de Onex/2180

12.09.2006  
2006/9311/0

D(Type C), Passage, ID.2007/001443, 69418

A la charge de Onex/2178

A la charge de Onex/2179

A la charge de Onex/2180

A la charge de Onex/2181

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations** (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

|                         |  |                         |
|-------------------------|--|-------------------------|
| 01.11.2006 2006/11411/0 | C Emption au 01.11.2008, ID.2007/003626<br>En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE   |                         |
| 01.11.2006 2006/11411/0 | C Prémption au 01.11.2026, ID.2007/003627<br>En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE |                         |
|                         | Primé par Annotation, ID.2007/003626   | 01.11.2006 2006/11411/0 |

**Texte contrat** (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

|  |   |
|--|---|
| Servitude, ID.2004/002912, (Type A), Limitation de construction                                    | Voir photocopie annexée au RS 2367<br>(modif. D 28/1976)<br>Assiette : zone A4, voir BD<br>FD 2177 limité à la zone L3, voir BD.  |
| Servitude, ID.2004/002913, (Type D), Interdiction de certains établissements, industries et dépôts | Assiette : symbole D1 au plan RF annexé au RS.  |
| Servitude, ID.2004/002914, (Type A), Nature et hauteur des bâtiments                               | Assiette : symbole A1 au plan RF annexé au RS 2369.<br>Rapport de droit A.  |
| Servitude, ID.2004/002915, (Type A), Nature et hauteur des bâtiments                               | Assiette : symbole A1 au plan RF annexé au RS 2369.<br>Rapport de droit B.  |
| Servitude, ID.2004/034397, (Type F), Emplacements de parkings                                      | Une servitude d'usage exclusif des 7 emplacements de parkings Nos 34 à 40, sis dans le garage souterrain.<br>Assiette : symbole F2 au plan Rf annexé au RS.<br>Voir photocopie annexée au RS 35182. |
| Servitude, ID.2007/001443, (Type C), Passage   | Voir photocopie annexée au RS.<br>Assiette : symbole C2 au plan original N° 2.  |

**Gages immobiliers**

|             |  |                           |
|-------------|--|---------------------------|
| 12.09.2006  | Rang 1, Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 11'930'000.00, Intérêt max.                            |                           |
| 2006/9311/0 | 12%. ID.2005/009187<br>Porteur BANQUE CANTONALE DE GENEVE, société anonyme de droit public, GENEVE | 19.04.2005<br>2005/4105/0 |
|             | Primé par Servitude, ID.2007/001443  | 12.09.2006<br>2006/9311/0 |
|             | Primé par Servitude, ID.2007/001443  | 12.09.2006<br>2006/9311/0 |

**Affaires en suspens**

Affaires du journal jusqu'à 11.06.2008: Aucune

**Explications:**

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

**Cet extrait a été établi avec les options suivantes:**

|  |     |
|--|-----|
| Avec données historiques:                | non |
| Propriétaires extension:                 | non |
| Avec ID pour les autres droits:          | oui |
| Avec ID pour les gages immobiliers:      | oui |
| Avec tout les titres de droit:           | oui |
| Extrait détaillé pour les autres droits: | oui |

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Onex/2179

Bien-fonds: **Bien-fonds Onex/2179**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Cantonale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6631 Onex

Numéro d'immeuble: 2179

Nom local: Gros-Chêne

Surface: 2'346m<sup>2</sup>, Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Bureaux des administrations publiques, No 2453, 804m<sup>2</sup>, Surface totale 806m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles)

route de Chancy 88, 1213 Onex

Bâtiment plus grand que 20 m<sup>2</sup> non classé ailleurs, No 2456, Surface totale 3'217m<sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles, souterraine)

Immeuble de dépendance: B-F 34/2178 pour 61,26/100

Observation(s): Provient de : 2038 A - 1633 A

(9311 du 12.09.2006)

### Propriété

Propriété individuelle

IMONEX SA, société anonyme, GENEVE

13.10.2003 8976, Achat

12.12.2003 11558, Achat

11.03.2005 2582, Achat

30.05.2005 5708, Cession

### Mentions

05.02.1993 490

Préemption fav. Etat et Commune (LGL), ID.2004/059692

### Servitudes

21.04.1910 D111-57

C (Type A), Limitation de construction, ID.2004/002912, 2367

En faveur de Onex/136

En faveur de Onex/165

En faveur de Onex/1532

En faveur de Onex/1833

En faveur de Onex/2177

24.08.1931 A1195

C (Type C), Passage le plus étendu, ID.2004/002930, 2394

En faveur de Onex/1829

En faveur de Onex/1830

En faveur de Onex/1846

En faveur de Onex/1975

En faveur de Onex/1976

En faveur de Onex/1977

En faveur de Onex/1978

En faveur de Onex/2037

24.08.1931 A1195

C (Type G), Canalisation, ID.2004/002931, 2395

En faveur de Onex/1829

En faveur de Onex/1830

En faveur de Onex/1846

En faveur de Onex/1975

En faveur de Onex/1976

En faveur de Onex/1977

En faveur de Onex/1978

12.09.2006 2006/9311/0

C (Type C), Passage, ID.2007/001443, 69418

En faveur de Onex/2177

En faveur de Onex/2180

12.09.2006 2006/9311/0

D (Type C), Passage, ID.2007/001443, 69418

A la charge de Onex/2177

A la charge de Onex/2178

A la charge de Onex/2180

A la charge de Onex/2181

### Charges foncières

Aucune

**Annotations** (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

|                         |  |                         |
|-------------------------|--|-------------------------|
| 01.11.2006 2006/11411/0 | C Emption au 01.11.2008, ID.2007/003626<br>En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE   |                         |
| 01.11.2006 2006/11411/0 | C Prémption au 01.11.2026, ID.2007/003627<br>En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE |                         |
|                         | Primé par Annotation, ID.2007/003626   | 01.11.2006 2006/11411/0 |

**Texte contrat** (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

|  |   |
|--|---|
| Servitude, ID.2004/002912, (Type A),<br>Limitation de construction | Voir photocopie annexée au RS 2367<br><br>(modif. D 28/1976)<br><br>Assiette : zone A4, voir BD<br><br>FD 2177 limité à la zone L3, voir BD.  |
| Servitude, ID.2004/002930, (Type C),<br>Passage le plus étendu     | L'entretien du fonds servant sera à la charge des propriétaires dont les parcelles seront desservies par ledit chemin.<br><br>8102 du 26.09.2002 : Extension à FD 2004<br><br>Assiette : zone C3, voir BD |
| Servitude, ID.2004/002931, (Type G),<br>Canalisation               | Assiette : zone G12, voir BD  |
| Servitude, ID.2007/001443, (Type C),<br>Passage                    | Voir photocopie annexée au RS.<br><br>Assiette : symbole C2 au plan original N° 2.  |

**Gages immobiliers**

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| 12.09.2006<br>2006/9311/0 | Rang 1, Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 18'900'000.00, Intérêt max.<br>12%. ID.2005/019521<br>Porteur BANQUE CANTONALE DE GENEVE, société anonyme de droit public, GENEVE<br>Primé par Servitude, ID.2007/001443<br><br>Primé par Servitude, ID.2007/001443 | 22.06.2005<br>2005/8826/0<br>12.09.2006<br>2006/9311/0<br>12.09.2006<br>2006/9311/0 |
|---------------------------|---|---|

**Affaires en suspens**

Affaires du journal jusqu'à 11.06.2008: Aucune

**Explications:**

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

**Cet extrait a été établi avec les options suivantes:**

|   |     |
|---|-----|
| Avec données historiques:                     | non |
| Propriétaires extension:                      | non |
| Avec ID pour les autres droits:               | oui |
| Avec ID pour les gages immobiliers:           | oui |
| Avec tout les titres de droit:                | oui |
| Extrait détaillé pour les autres droits:      | oui |
| Extraits détaillé pour les gages immobiliers: | oui |
| Concerné la saisie initiale des données:      | non |
| Représentation convient à la sauvegarde:      | non |

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Onex/2178

Bien-fonds: **Bien-fonds Onex/2178**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève B

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Cantonale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6631 Onex

Numéro d'immeuble: 2178

Nom local: Gros-Chêne

Surface: 858m2, Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Bureaux des administrations publiques, No 2453, 2m2, Surface totale 806m2 (sur plusieurs immeubles)

route de Chancy 88, 1213 Onex

Bureaux des administrations publiques, No 2454, 182m2

Bureaux des administrations publiques, No 2455, 1m2, Surface totale 648m2 (sur plusieurs immeubles)

route de Chancy 90, 1213 Onex

Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, No 2456, Surface totale 3'217m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine)

Immeuble de dépendance:

Observation(s): Provient de : 2038 B - 1835 C - 1834 D

(9311 du 12.09.2006)

### Propriété

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Onex/2177 pour 38.74/100 07.10.1996 7517, Création dépendance  
12.09.2006 2006/9311/0, Cession

Les propriétaires respectifs des immeubles No B-F Onex/2179 pour 61.26/100 07.10.1996 7517, Création dépendance  
12.09.2006 2006/9311/0, Cession

### Mentions

05.02.1993 490

Préemption fav. Etat et Commune (LGL), ID.2004/059692

### Servitudes

|                    |   |
|--------------------|---|
| 21.04.1910 D111-57 | C(Type A), Limitation de construction, ID.2004/002912, 2367<br>En faveur de Onex/136<br>En faveur de Onex/165<br>En faveur de Onex/1532<br>En faveur de Onex/1833<br>En faveur de Onex/2177   |
| 22.10.1924 A1360   | C(Type D), Interdiction de certains établissements, industries et dépôts, ID.2004/002913, 2368<br>En faveur de Onex/136<br>En faveur de Onex/165<br>En faveur de Onex/1532  |
| 22.10.1924 A1360   | C(Type A), Nature et hauteur des bâtiments, ID.2004/002914, 2369-A<br>En faveur de Onex/136<br>En faveur de Onex/165<br>En faveur de Onex/1532  |
| 24.08.1931 A1195   | C(Type C), Passage le plus étendu, ID.2004/002930, 2394<br>En faveur de Onex/1829<br>En faveur de Onex/1830<br>En faveur de Onex/1946<br>En faveur de Onex/1975<br>En faveur de Onex/1976<br>En faveur de Onex/1977<br>En faveur de Onex/1978<br>En faveur de Onex/2037 |
| 24.08.1931 A1195   | C(Type G), Canalisation, ID.2004/002931, 2395<br>En faveur de Onex/1829<br>En faveur de Onex/1830<br>En faveur de Onex/1946<br>En faveur de Onex/1975<br>En faveur de Onex/1976<br>En faveur de Onex/1977<br>En faveur de Onex/1978                                     |

12.09.2006 2006/9311/0 C (Type C), Passage, ID.2007/001443, 69418  
 En faveur de Onex/2177  
 En faveur de Onex/2179  
 En faveur de Onex/2180

### Charges foncières

Aucune

### Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

07.10.1996 7517 Voir annotations aux fonds dominants dont dépend cet immeuble, ID.2007/001371

### Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Servitude, ID.2004/002912, (Type A), Limitation de construction Voir photocopie annexée au RS 2367

(modif. D 28/1976)

Assiette : zone A4, voir BD

FD 2177 limité à la zone L3, voir BD.

Servitude, ID.2004/002913, (Type D), Interdiction de certains établissements, industries et dépôts

Assiette : symbole D1 au plan RF annexé au RS.

Servitude, ID.2004/002914, (Type A), Nature et hauteur des bâtiments

Assiette : symbole A1 au plan RF annexé au RS 2369.

Rapport de droit A.

Servitude, ID.2004/002930, (Type C), Passage le plus étendu

L'entretien du fonds servant sera à la charge des propriétaires dont les parcelles seront desservies par ledit chemin.

8102 du 26.09.2002 : Extension à FD 2004

Assiette : zone C3, voir BD

Servitude, ID.2004/002931, (Type G), Canalisation

Assiette : zone G12, voir BD

Servitude, ID.2007/001443, (Type C), Passage

Voir photocopie annexée au RS.

Assiette : symbole C2 au plan original N° 2.

### Gages immobiliers

Aucun

### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 11.06.2008: Aucune

### Explications:

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

### Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

|   |     |
|---|-----|
| Avec données historiques:                     | non |
| Propriétaires extension:                      | non |
| Avec ID pour les autres droits:               | oui |
| Avec ID pour les gages immobiliers:           | oui |
| Avec tout les titres de droit:                | oui |
| Extrait détaillé pour les autres droits:      | oui |
| Extraits détaillé pour les gages immobiliers: | oui |
| Concernes la saisie initiale des données:     | non |
| Représentation convient à la sauvegarde:      | non |

ANNEXE 5

9442  
892.CC2

## AVIS DE MAJORATION DE LOYER OU D'AUTRES MODIFICATIONS DU BAIL

L. 0511.001.1 / ba  
et annexes

donné au locataire en application de l'article 269d du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 23 juin 1993)

Annexe No 5

|                |         |
|----------------|---------|
| DCTI - reçu le |         |
| 15 NOV. 2007   |         |
| Dest           | Arg     |
| S              | 7 - 200 |
| Diffusion      |         |
| GERANCE        |         |

Bailleur:  
IMONEX SA ET LAURIMMO "T" SA

Représenté par:

CGi IMMOBILIER  
RUE DES BAINS 35  
1205 GENEVE

Locataire:

LETRE RECOMMANDÉE / 0511 / ba  
ETAT DE GENEVE ( DCTI )  
p.o. M.B.VUAGNIAUX/DIR.BAT/SERV.GERANCE  
RUE DAVID-DUFOUR 5  
1205 GENEVE

Immeuble  
(rue, n°): ROUTE DE CHANCY 86 A 96

Etage: ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXX~~

Genre de la chose louée: logement/local commercial \* Immeuble complet

\* ce qui convient est souligné

Ancien loyer annuel: Fr. 2.564.100,00      dès 1<sup>er</sup> décembre 2006  
(indice octobre 2006: 100,7 points) (décembre 2005 = 100)

Charges (provisions pour chauffage): Fr. 230.616,00

A. En application de l'art. 269d al. 1 CO, nous vous communiquons la hausse de loyer suivante:

Nouveau loyer annuel:

|     |   |                                 |    |
|-----|---|---------------------------------|----|
| Fr. | 2.594.652,00  | du 1 <sup>er</sup> janvier 2008 | au |
|     | (indice octobre 2007: 101,9 points) (décembre 2005 = 100) |                                 |    |
| Fr. |   | du                              | au |
| Fr. |   | du                              | au |

B. En application de l'art. 269d al. 3 CO, nous vous communiquons les modifications du bail suivantes:

- Nouvelle échéance du bail proposée, avec reconduction éventuelle selon clause du bail: le
- Charges (provisions pour chauffage): Fr. inchangées
- Divers:

SAISI le  
07 JAN. 2008

Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus:

Adaptation en fonction:

Application de l'indexation selon bail à loyer (art. 269b CO)

- Bureaux RDC: 1254m<sup>2</sup>, 1<sup>er</sup>: 1540m<sup>2</sup>, 2<sup>ème</sup>: 1389m<sup>2</sup>,  
3<sup>ème</sup>: 1364m<sup>2</sup>, 4<sup>ème</sup>: 772m<sup>2</sup> + 6589m<sup>2</sup>  
- Dépôt, locaux techniques: 1283m<sup>2</sup>  
- 59 emplacements extérieurs

|           |              |
|-----------|--------------|
| CHF       | 2.333.628,00 |
| CHF       | 142.812,00   |
| CHF       | 118.212,00   |
| TOTAL CHF | 2.594.652,00 |

CGi IMMOBILIER

Lieu et date: Genève, le 13 novembre 2007

Signature: Juan MUNOZ      Anna BAERIS WYL

Si le locataire estime les prétentions du bailleur abusives, il peut, dans un délai de trente jours à dater de la réception du présent avis, les contester devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, rue des Chaudronniers 7, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 327 28 11), soit par lettre, soit en utilisant la formule disponible au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint. La procédure est gratuite. Le congé donné pendant la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire est annulable (voir art. 271a CO). Le locataire qui souhaite bénéficier d'une allocation de logement doit s'adresser au Service de l'allocation de logement, Direction générale du logement, Office du logement social, rue du Stand 26, ascenseurs B, 7<sup>e</sup> étage, case postale 3937, 1211 Genève 3 (tél. 327 55 60).

Voir au verso des extraits des dispositions légales applicables



## BAIL A LOYER (LOCAUX COMMERCIAUX)

convenu entre

**Société simple Gros Chêne 2 soit : Beric Réalisations SA ; Gendre Gérard ; Michel Riedweg et IMONEX SA** ayant son siège à Genève  
représentée par CGI IMMOBILIER rue des Bains 35, 1205 Genève,  
ci-après dénommée "le Bailleur"

d'une part,

et

### ETAT DE GENEVE

représenté par le DAEL, direction des bâtiments, service de gérance rue David-Dufour 5,  
1205 Genève,  
ci-après dénommé "le Locataire"

d'autre part.

### Article 1 - Objet de la location :

- 1.1. Les locaux se situent au **Centre Administratif d'Onex** sis route de Chancy 88 à 96 sur la Commune d'Onex à Genève.
- 1.2. Le bailleur loue au locataire, qui accepte aux conditions stipulées dans ce bail et ses annexes, les locaux figurant sur les plans joints du 16.9.03, faisant partie intégrante du présent contrat et qui portent sur les surfaces suivantes :

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
| ■ rez-de-chaussée                                 | m <sup>2</sup> 1513 | } Fr. 350/m <sup>2</sup> /an <sup>1</sup> |
| ■ 1 <sup>er</sup> étage                           | m <sup>2</sup> 1554 |   |
| ■ 2 <sup>ème</sup> étage                          | m <sup>2</sup> 1364 |   |
| ■ 3 <sup>ème</sup> étage                          | m <sup>2</sup> 1364 |   |
| ■ 4 <sup>ème</sup> étage                          | m <sup>2</sup> 811  | } Fr. 1980/pl/an <sup>1</sup>             |
| ■ 1 <sup>er</sup> sous-sol, parkings              | pl. 94              |   |
| ■ 2 <sup>ème</sup> sous-sol, dépôts, locaux tech. | m <sup>2</sup> 1326 |   |
| ■ Parkings extérieurs                             | pm                  | Fr. 110/m <sup>2</sup> /an <sup>1</sup>   |

*F. 165,-/an*

<sup>1</sup> Voir art. 3.2

| Visa locataire | Visa bailleur |
|----------------|---------------|
|                |               |

Ces surfaces sont susceptibles d'être modifiées en fonction de l'autorisation définitive délivrée par le DAEL.

#### **Article 2 - Affectation des locaux :**

Le locataire pourra exploiter les locaux à destination de bureaux pour une administration cantonale.

#### **Article 3 - Durée du bail et prix :**

- 3.1. Le bail prendra effet à la date de livraison des locaux, soit 20 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire, et après achèvement des travaux à charge du bailleur, définis à l'annexe 3. La date effective ainsi que les éventuelles modifications de surfaces seront indiquées au locataire par avenant au présent contrat.

Le contrat est conclu pour une durée de **20 ans**, aux conditions suivantes :

- 3.2. Le loyer annuel est fixé pour l'ensemble des locaux et parkings à **CHF 2'638'440.--** hors charges chauffage, eau-chaude et frais accessoires (voir art. 5).

Le loyer sera payable trimestriellement d'avance, à compter de la date de réception des locaux.

Dès la 2<sup>ème</sup> année et sans pouvoir être inférieur à **CHF 2'638'440.--**, le loyer de sera indexé à 100 % à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

- 3.3. Les provisions pour chauffage, eau-chaude , refroidissement sont fixées à **CHF 35/m<sup>2</sup>/an soit CHF 231'600.--par an.**
- 3.4. Le bailleur est informé et accepte que le loyer du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année soit versé à la fin du mois de février, en raison des boucléments des comptes de l'Etat de Genève.

#### **Article 4 – Enseignes et inscriptions :**

Le locataire s'occupe des inscriptions à l'intérieur des locaux.

La possibilité est également offerte au locataire de faire poser, gratuitement, des inscriptions contre le bandeau de la marquise du rez-de-chaussée uniquement. Il s'engage à faire réaliser, à ses frais, les enseignes et les inscriptions par une entreprise spécialisée.

Le locataire aura la responsabilité de se procurer toutes les autorisations nécessaires pour être en parfaite conformité avec la législation en vigueur, notamment celles relevant du Département de Justice, Police et Sécurité et du Département de l'Aménagement et de l'Equiperment et du Logement.

|   |   |
|---|---|
| Visa locataire  | Visa bailleur   |
|  |  |

**Article 5 – Frais accessoires :**

L'abonnement aux SIG pour l'ensemble des immeubles fait partie des droits et obligations découlant du bail. Il n'est pas compris dans le loyer selon l'article 3.2 et sera directement conclu et payé par le locataire.

Il est convenu que le bailleur rétrocedera au locataire, sur présentation des factures, le coût de la taxe d'épuration des SIG.

**Article 6 - Garantie du loyer :**

Une garantie de loyer ne sera pas exigée.

En cas de transfert de bail, le nouveau locataire devra la fournir, délivrée par un établissement bancaire. Le montant sera de 3 mois de loyer auquel s'ajoute le montant non amorti des travaux d'aménagement visés à l'art. 8.

**Article 7 - Résiliation - Renouvellement et clause libératoire :**

Le locataire aura la possibilité dès la fin de la 10<sup>ème</sup> année de résilier en tout temps le présent contrat avant son échéance avec un préavis de 12 mois pour la fin d'un mois. A défaut, ce dernier se poursuivra jusqu'à son échéance, toutes les conditions du bail restant en vigueur.

A l'échéance de la période de 20 ans et sauf dénonciation donnée par l'une ou l'autre des parties moyennant le respect d'un préavis minimum de 12 mois, le contrat se renouvellera tacitement de 5 années en 5 années, toutes les conditions du bail restant en vigueur.

**Article 8 - Livraison des locaux :**

Les locaux seront livrés au locataire selon le descriptif technique joint en annexe 3, lequel stipule les travaux à la charge du bailleur. Les travaux d'adaptation des locaux pour les besoins du locataire feront l'objet d'un avenant séparé au présent bail.

La date de livraison des locaux déterminera la date d'exigibilité des loyers conformément à l'article 3. Cette date sera communiquée au locataire au plus tard le 14<sup>ème</sup> mois à partir de l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Lors de la remise des locaux, les défauts éventuels seront protocolés dans un procès-verbal. Pour tous défauts ne figurant pas dans ce procès-verbal, le locataire devra aviser le bailleur par écrit dans un délai de dix jours à partir de la remise des locaux.

A l'exception des défauts consignés dans le procès-verbal ou avisés par écrit dans les délais, les locaux loués sont présumés avoir été remis en l'état conformément aux termes du présent bail.

| Visa locataire  | Visa bailleur   |
|---|---|
|  |  |

Les coûts de réalisation effectifs, les intérêts et l'amortissement calculé sur la durée du présent bail des finitions à charge du locataire (cloisonnement et finitions) seront facturés sous la forme d'un supplément au loyer indiqué à l'article 3.

Le coût supplémentaire est estimé à CHF 1'500'000.-- pour le cloisonnement et les finitions. Il sera facturé au locataire à raison de CHF 20/m<sup>2</sup>/an soit CHF 132'000.-- par an (amortissement sur 20 ans inclus) et sera répercuté sur le loyer dès la réception des locaux.

Il est convenu entre les parties que le coût de ces aménagements ne devra pas excéder CHF 2'250'000.--. Le loyer complémentaire sera adapté linéairement au coût effectif. Ainsi, il serait de CHF 30/m<sup>2</sup>/an pour un coût maximum de CHF 2'250'000.--.

A la fin de la durée de l'amortissement, soit la fin de durée fixe du bail, les versements pour les intérêts et l'amortissement des ces travaux prennent fin. Dès cette date le locataire pourra utiliser les finitions, sans complément, jusqu'à la fin du bail et de ses renouvellements.

**En cas de départ anticipé du locataire selon l'art. 7 il sera redevable d'une indemnité unique et forfaitaire pour les travaux non amortis calculée sur la durée restante du bail à raison de 1/20<sup>ème</sup> par année du capital non amorti.**

Le bailleur reconnaît que les locaux livrés conformément au descriptif de l'annexe 3 font partie intégrante de l'immeuble. A la fin du bail, le locataire n'est pas tenu de remettre les locaux à l'état initial y compris les aménagements effectués pour les besoins du locataire.

#### **Article 9 - Retard dans l'avancement des travaux :**

Si pour une raison indépendante de la volonté du bailleur, les travaux de cloisonnement de la surface louée incombant à celui-ci devaient être arrêtés ou retardés, le locataire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une indemnité pour dommages-intérêts.

En revanche, si le retard est imputable au locataire et ceci quelle qu'en soit la raison, la date d'exigibilité du premier loyer est celle qui aurait été effective si la livraison des locaux n'avait pas fait l'objet des retards en question.

#### **Article 10 - Travaux à charge du locataire :**

Il est expressément convenu que tous autres travaux réalisés par le locataire, quelle que soit la date à laquelle ces derniers seront entrepris, sont réputés être amortis sur la durée initiale du bail ou l'échéance de ses renouvellements et ne donneront par conséquent droit à aucune indemnité ou participation du bailleur; ceci quelle que soit la date à laquelle les locaux seront restitués.

Ils devront être toutefois préalablement soumis au bailleur pour approbation, lequel donnera son accord par écrit.

Compte tenu de ce qui précède, il est précisé que l'article 20, alinéa 4) des Conditions générales pour locaux commerciaux n'est pas applicable.

|   |   |
|---|---|
| Visa locataire  | Visa bailleur   |
|  |  |

**Article 11 - Responsabilités du locataire :**

Le locataire est responsable pour lui-même, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tout dommage survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif.

Il est précisé que le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, ses employés ou toute personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués, par le fait de tiers ou d'événements fortuits.

Le locataire veillera à s'entourer de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle, ainsi qu'à ses aménagements auprès des divers services officiels concernés (hygiène, feu, sécurité, justice et police, etc...), afin d'être en tout temps en parfait accord avec la législation en vigueur. La totalité des frais y relatifs sont à la charge exclusive du locataire.

**Article 12 - Assurances :**

Le locataire est tenu d'assurer à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion et dégât d'eau, notamment, les installations, mobiliers, machines, marchandises, stocks, numéraires, etc.

Plus généralement, le locataire devra souscrire à toute assurance utile ou nécessaire à l'exercice de son activité.

Dans les installations dont l'assurance incombe au locataire sont comprises toutes les installations effectuées à la charge du locataire, même celles qui sont liées de telle façon au bâtiment qu'elles font partie intégrante de celui-ci, pour autant que ces installations ne doivent pas être assurées obligatoirement par le bailleur.

**Article 13 - Les Clés :**

Lors de la remise des locaux, le locataire reçoit le nombre de clés nécessaires selon une liste séparée. Les clés manquantes à la restitution des locaux seront facturées au locataire, cas échéant le remplacement complet de l'ensemble des cylindres du bâtiment.

**Article 14 - Inscription au Registre Foncier :**

Il est convenu que le locataire peut faire annoter, à ses frais, le présent contrat de bail au Registre Foncier.

| Visa locataire  | Visa bailleur   |
|---|---|
|  |  |

**Article 15 – Option d'achat :**

Il est accordé au locataire une option ferme d'achat de 24 mois dès la signature du présent bail.

Le prix arrêté est **CHF 39'800'000.--** pour les bâtiments tels que décrits sur les plans (annexes 2) auxquels il faut ajouter, sous réserve du décompte final, **CHF 1'500'000.--** pour l'ensemble du cloisonnement et finitions conformément à l'avenant qui sera établi.

Le bailleur accorde au locataire un droit de préemption pour toute la durée du présent contrat. Le locataire devra se prononcer dans un délai maximum de 60 jours dès la réception de la notification l'informant d'un éventuel acquéreur pour les immeubles.

**Article 16 - Conditions générales (Annexe 1) :**

Sous réserve de stipulations contraires du bail, l'usage des locaux loués est régi par les Conditions générales pour locaux commerciaux, Edition 1996, figurant à l'annexe 1.

Les dispositions du Code fédéral des Obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

**Article 17 - Jurisdiction**

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail, la compétence exclusive des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral.

*Annexe 1 : Conditions générales pour locaux commerciaux, Edition 1996*

*Annexe 2 : Plans des locaux*

*Annexe 3 : Descriptif technique des travaux à charge du bailleur*

Fait et signé en trois exemplaires, à Genève le 8 octobre 2003

Le Locataire :

LE CONSEILLER D'ÉTAT  
chargé du département de l'aménagement,  
de l'équipement et du logement

Le Bailleur :


| Visa locataire | Visa bailleur |
|----------------|---------------|
|                |               |

## CONDITIONS GENERALES POUR LOCAUX COMMERCIAUX

### PRÉAMBULE

Les conditions particulières du bail, à savoir : durée du bail - loyer - renouvellement et résiliation - acomptes chauffage/eau chaude - garantie - ainsi que toute autre clause particulière sont réglées, pour chaque bail, par un document intitulé "Locaux Commerciaux - Bail à Loyer" pour les immeubles du secteur libre et "Contrat de Bail à Loyer pour Locaux Commerciaux Conditions Particulières" pour les immeubles soumis au contrôle de l'Etat, dont les présentes conditions générales font partie intégrante.

### I. USAGE - SOUS LOCATION - TRANSFERT

#### Art. 1

1. Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et à ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués. Les dispositions particulières concernant les clauses d'exclusivité sont réservées. *Utilisation*

Le locataire doit utiliser les locaux précités personnellement pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

2. Le loyer et les provisions pour chauffage, eau chaude / climatisation / etc. sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. *Domicile de paiement*
3. Le premier terme du loyer est payable à la signature du bail.
4. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc., soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure ou que des sûretés complémentaires lui soient fournies à concurrence d'un montant équivalent à 3 mois de loyer. *Mode de paiement*
5. Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des heures et jours normaux auxquels les visites ont lieu. *Visite des locaux*

#### Art. 2

1. La garantie que le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat, constituée sous forme de dépôt bancaire, caution bancaire ou autre garantie expressément acceptée par le bailleur, ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer. *Garantie du loyer*
2. En outre, le locataire s'engage à tenir les locaux loués garnis de meubles, objets ou marchandises lui appartenant, en valeur suffisante pour garantir l'exercice du droit de rétention du bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant ainsi que toutes prestations accessoires. *Droit de rétention*

#### Art. 3

1. Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 du Code des Obligations (CO). *Sous-location : principe*
2. Sauf accord écrit contraire des parties, le sous-locataire doit exercer la même activité que le locataire. *Restrictions*
3. Dès qu'il possède tous les renseignements utiles, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour se prononcer, à défaut de quoi il est présumé accepter la sous-location. *Délai*

- Art. 4**
- Transfert du bail : principe* 1. Lorsque le locataire veut transférer son bail à un tiers, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur.
- Renseignements* 2. Afin de se déterminer, le bailleur peut exiger de connaître les conditions du transfert du bail et d'obtenir des renseignements précis quant à la personne du bénéficiaire du transfert et à l'activité que celui-ci compte déployer dans les locaux loués.
- Décision et délai* 3. Dès qu'il possède tous les renseignements, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour accepter ou refuser le transfert ou pour se substituer au bénéficiaire du transfert aux conditions convenues par ce dernier avec le locataire. A défaut de détermination du bailleur dans le délai précité, celui-ci est présumé accepter le transfert du bail.
- Motifs d'opposition* 4. Le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour de justes motifs au sens de l'article 263 CO. Constituent notamment des justes motifs les cas suivants :
- a) le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent de celui du transférant et susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble;
- b) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue;
- c) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent bail;
- d) le montant du transfert est abusif, notamment lorsqu'il est fixé en fonction de la capitalisation de la différence existant entre le loyer du transférant et le loyer du marché pour un objet similaire ou si l'équipement ou les installations reprises le sont à un montant injustifié.
- Conséquences* 5. Le bénéficiaire du transfert reprend les obligations du locataire. Il est notamment tenu de fournir une nouvelle garantie d'un même montant que celle constituée précédemment par le transférant. Selon les circonstances, le bailleur peut exiger une garantie d'un montant supérieur mais au maximum de 12 mois de loyer, et que soient souscrites, au nom du bénéficiaire du transfert, des polices d'assurances conformes à l'article 25 du présent bail.
- Solidarité* 6. Le locataire répond solidairement avec le bénéficiaire du transfert, à l'égard du bailleur jusqu'à l'échéance contractuelle du bail mais au plus pour la période de deux ans qui suit le transfert. La responsabilité du locataire transférant porte tant sur les dettes nées avant le transfert que sur celles nées pendant le délai de deux ans, même si elles ne deviennent exigibles qu'après cette échéance.
- Art. 5**
- Jouissance des dépendances et installations* 1. Dans la mesure où le bail l'autorise à utiliser les dépendances et installations communes, le locataire ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble.
- Nécessité* 2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes.

## II. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CLIMATISATION

### A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 6

La jouissance et le paiement des services de chauffage, eau chaude et climatisation, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail.

Le locataire doit payer des redevances, fixées selon les modalités convenues, dès que l'une de ces prestations est mise à sa disposition, même si, pour un motif personnel, il ne l'utilise pas.

**Art. 7**

La conduite du chauffage, du service d'eau chaude et des installations de climatisation (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur. Celui-ci assure aux locaux loués une température normale, au moyen des installations existantes.

**Art. 8**

Sous réserve du paiement forfaitaire, le bailleur établit un compte annuel de chauffage, d'eau chaude et de climatisation, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble. Sauf convention contraire, ce compte couvre la période allant du 1er mai au 30 avril de l'année suivante.

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

**Art. 9**

Le compte annuel comprend, dans la mesure des coûts effectifs, les postes énoncés aux articles 5 à 7 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF).

Il s'agit notamment, des rubriques suivantes :

- le combustible et l'énergie consommés;
- l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;
- les frais d'exploitation d'énergies de substitution;
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories;
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites;
- le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle;
- la maintenance;
- les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage;
- le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

Conformément à l'article 6 OBLF et sous réserve de l'article 6a OBLF, les dépenses pour la réparation et la réfection ainsi que le service de l'intérêt et l'amortissement des installations ne font pas partie des comptes.

**Art. 10**

En cas d'absence, le locataire est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter le chauffage excessif des locaux et assurer leur aération régulière.

**Art. 11**

Le paiement des services est dû en tout état, même en cas d'occupation illicite des locaux.

**B. COMPTES, RELEVÉS ET FACTURATION****1. Acompte provisionnel****Art. 12**

La répartition des frais de chauffage et de climatisation est faite selon la clé de répartition fixée par le bailleur proportionnellement aux volumes chauffés ou aux surfaces chauffées, ou selon toute autre norme technique reconnue.

Le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti selon le même principe.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, commerciaux ou industriels, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si de tels locaux sont occupés par de gros consommateurs de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, un compteur individuel peut être installé, à la demande du bailleur, aux frais du locataire.

**Art. 13**

Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage et/ou d'eau chaude, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par l'entreprise mandatée par le bailleur ou son représentant.

Le locataire s'engage à laisser aux personnes chargées des relevés et de l'entretien des installations le libre accès à ces dernières. Il prend toute mesure nécessaire, en particulier aux périodes prévues pour les relevés, pour permettre ce libre accès en cas d'absence et en informe aussitôt le bailleur ou son représentant.

Si, pour quelque raison que ce soit, le décompte apparaît manifestement erroné, s'il est contesté ou si les relevés n'ont pu être obtenus, un décompte provisoire est établi sur la base de la clé de répartition prévue à l'art. 12 ci-dessus et le bailleur informe le locataire de la situation.

En l'absence d'une contestation judiciaire par le locataire dans les 30 jours dès réception de cet avis, ce décompte devient définitif. Dans le cas du dépôt d'une action judiciaire, les paiements interviendront sur la base du décompte provisoire. Le solde éventuellement dû par l'une ou l'autre des parties à l'issue de la procédure sera versé aussitôt un accord judiciaire passé ou le jugement devenu exécutoire et définitif.

Le locataire est tenu de ne pas fausser, par quelque moyen que ce soit, les résultats mesurés par les compteurs. Il en répond le cas échéant vis à vis des autres locataires.

#### **Art. 14**

En cas de changement de locataire et en l'absence d'un compteur individuel des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, le solde annuel du décompte sera réparti prorata temporis.

#### **Art. 15**

Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombent au plus tard dans les 4 mois suivant la date de bouclement des comptes annuels, par un décompte mentionnant le montant total des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, ses quotes-parts et le montant des acomptes versés.

Le bailleur lui remettra, sur demande, un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble.

Il doit permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement, au domicile de la régie ou du bailleur, toutes les pièces justificatives originales des dépenses portées en compte et recevoir verbalement ou par écrit les explications utiles.

Le locataire ou son mandataire est habilité à contrôler, en tout temps, l'état des stocks et les livraisons de combustible. A cette fin, ils peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

#### **Art. 16**

Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte. Le solde en faveur du locataire est, à son choix, porté au crédit de son compte ou lui est remboursé dans le même délai.

#### **Art. 17**

Aucun décompte ou remboursement n'intervient avant le décompte annuel.

S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, le bailleur peut les réadapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, en respectant les formes prévues, le cas échéant, par la loi.

## **2. Forfait**

#### **Art. 18**

Notamment lorsque l'immeuble n'est pas astreint au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, les parties peuvent recourir à la solution du forfait, sans décompte annuel adressé au locataire.

Si le montant convenu s'écarte par trop des dépenses effectives, il peut être modifié en conséquence pour une échéance trimestrielle du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties. A cet effet, le locataire est autorisé à consulter les décomptes et justificatifs au domicile du bailleur ou de son représentant.

Il est précisé que cet article ne s'applique pas aux immeubles soumis à la LGL.

### III. TRAVAUX - ENSEIGNES

#### Art. 19

1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparations nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition. *Menus travaux de nettoyage, de réparation ou imposés par les autorités*
2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.

#### Art. 20

1. Lorsque le locataire veut à ses frais et risques adapter la chose louée aux besoins de l'activité professionnelle prévue dans le présent bail, la modifier ou la rénover, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Il en va de même lorsque les travaux sont imposés au locataire par les autorités. *Travaux effectués par le locataire : principe*
2. Les adaptations, modifications et rénovations effectuées par le locataire ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et doivent être conformes aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes. *Conditions*
3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours; il peut soumettre son approbation à la constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus. *Délai*
4. Si au terme ordinaire du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant des travaux de modification ou de rénovation acceptés par le bailleur, le locataire peut exiger, sauf s'il y a renoncé, une indemnité pour cette plus-value. Sauf convention contraire, l'indemnité due par le bailleur ne peut excéder le coût des travaux, prouvé par des factures acquittées, diminué de 10 % l'an à dater de leur exécution. *Plus-values*

#### Art. 21

1. Travaux d'entretien. Lorsque le bailleur entend procéder à l'exécution de travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, à la réparer ou à prévenir des dommages, il doit les annoncer à temps au locataire et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. *Travaux effectués par le bailleur*
2. Travaux de rénovation et de modification. Le bailleur ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification que si ceux-ci peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.
3. Le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de tels travaux; il doit, à cet effet, laisser le libre accès à ses locaux. Dans ce cas, le bailleur fait diligence afin que les locaux puissent être utilisés rapidement conformément à leur destination. *Libre accès*
4. Lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure ou égale à cinq ans, le bailleur est en droit, s'il exécute des travaux qui apportent une plus-value aux locaux loués, de majorer le loyer conformément à la loi en tout temps, moyennant le respect d'un préavis de six mois dès l'achèvement des travaux. *Majoration de loyer*

Il est précisé que cette clause ne s'applique pas aux immeubles soumis à la LGL.

#### Art. 22

1. La pose par le locataire d'enseignes, notamment lumineuses, ou de distributeurs automatiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur, lorsqu'elle est prévue à l'extérieur du local commercial. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes. *Enseignes lumineuses et distributeurs automatiques : principe*
2. L'utilisation par le locataire de la façade de l'immeuble aux fins d'y apposer des enseignes ou des distributeurs automatiques donne, en règle générale, lieu à une redevance fixée de cas en cas. *Redevance*
3. En principe, la redevance n'est pas due pour les enseignes par lesquelles le locataire se borne à annoncer son entreprise au public, à moins que ces enseignes ne dépassent les emplacements prévus. *Exceptions*

- Coût en entretien* 4. Le locataire supporte le coût de l'installation et de l'entretien des enseignes ou des distributeurs automatiques, celui des mesures de protection nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble, la consommation d'électricité et les primes d'assurances responsabilité civile et incendie, les taxes officielles, etc., s'y rapportant.

#### IV. RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

##### **Art. 23**

- Responsabilité du locataire : principe* 1. Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif, en conformité et dans les limites du CO.
- Information* 2. Le locataire doit signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite d'eau ou de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation.
- Précautions* 3. Le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble du fait de l'exercice de sa profession.

##### **Art. 24**

- Responsabilité du bailleur : principe* 1. La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment.
- Exception* 2. Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc.
- Obligations* 3. Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.) qui existent dans l'immeuble mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.
- Art. 25**
- Assurances* 1. Assurances conclues par le bailleur. Le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques incendie. Il conclut également une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble).
2. Assurances conclues par le locataire. Le locataire s'engage à conclure pour toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante, les assurances suivantes :
- a) assurance responsabilité civile couvrant le dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers dans l'exploitation de son entreprise ou par sa clientèle;
- b) assurance couvrant ses équipements et ses biens contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et d'autres sinistres, y compris la force majeure;
- c) assurance bris de glace. Si le bailleur est titulaire d'une assurance couvrant le risque, le locataire doit lui rembourser la part de prime d'assurance afférente aux locaux loués. Sauf convention contraire, l'assurance du bailleur ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et les devantures;
- d) toutes autres assurances légalement obligatoires.
3. La partie qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent supporte seule les conséquences qui en résultent.

## V. RÉSILIATION ANTICIPÉE - RESTITUTION ANTICIPÉE

### Art. 26

1. Le présent bail peut être résilié par le bailleur avant son expiration en cas d'inobservation de l'une des clauses du bail, et notamment :

*Résiliation anticipée du bail*

- a) en cas de non paiement du loyer et/ou des provisions pour redevances accessoires (provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / enseigne / etc.);
- b) lorsque le comportement du locataire ou de toute autre personne occupant les locaux loués ne correspond pas aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble et aux voisins, est contraire aux bonnes moeurs ou, d'une manière générale, est de nature à nuire à l'ordre et à la réputation de l'immeuble;
- c) en cas de violation des obligations stipulées dans le présent bail, notamment celle de fournir une garantie de loyer d'un montant convenu par les parties.

2. Une résiliation fondée sur la présente disposition suppose en règle générale une vaine mise en demeure écrite et préalable émanant du bailleur.

*Mise en demeure*

### Art. 27

1. Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et s'engageant à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis de 2 mois pour la fin du mois et faire remettre au bailleur, dans les trente jours, un dossier complet relatif au reprenneur. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit dans un délai de 30 jours dès réception du dossier relatif au reprenneur indiquer au locataire les motifs de son refus.

*Restitution anticipée de la chose : principe*

2. Le reprenneur doit reprendre les obligations du locataire et notamment fournir une nouvelle garantie d'un même montant et souscrire des polices d'assurance couvrant les mêmes risques.

*Conditions*

3. En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec le candidat proposé par le locataire. Si celui-ci remplit les conditions énoncées sous chiffres 1 et 2, le locataire est alors libéré du bail pour la date pour laquelle il a donné son congé.

*Choix du bailleur*

## VI. DISPOSITIONS DIVERSES

### Art. 28

1. En cas de décès du locataire ses héritiers peuvent, soit poursuivre le bail eux-mêmes, soit le transférer, soit le résilier.

*Décès du locataire : principe*

2. Pour résilier le bail, les héritiers du locataire disposent d'un délai de 90 jours à compter du décès pendant lequel ils peuvent y mettre fin pour une échéance mensuelle, en respectant un préavis de six mois.

*Délai de résiliation*

3. Pour transférer le bail à un tiers, les héritiers doivent agir conformément à l'article 4 du présent bail.

*Transfert*

### Art. 29

A la fin du bail, le locataire doit restituer les locaux et leurs dépendances dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages restant réservés.

*Etat des lieux de sortie*

Les locaux doivent être restitués propres. Le locataire doit réparer avant son déménagement les dégâts qu'il a commis ou qui ne sont pas dus à l'usure normale ou à l'usage normal.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

|  |   |
|--|---|
| <i>Jurisdiction</i>                                    | <p><b>Art. 30</b><br/>         Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail, la compétence exclusive de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral.</p> <p>Il est précisé que cette clause ne s'applique pas, en ce qui concerne les loyers, aux immeubles soumis à la LGL.</p> |
| <i>Communications ou notifications par le bailleur</i> | <p><b>Art. 31</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances, notamment en cas d'absence.</li> <li>2. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.</li> </ol>                                  |
| <i>Par le locataire</i>                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Toute communication ou notification du locataire au bailleur relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée au domicile de son représentant lorsqu'il en a un ou, à défaut, à son propre domicile.</li> </ol>   |
| <i>Impôts, taxes et charges</i>                        | <p><b>Art. 32</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Chaque partie supporte l'impôt du timbre, pour l'exemplaire du bail qu'elle détient.</li> <li>2. Le bailleur se réserve en outre le droit de mettre à la charge du locataire la consommation d'eau nécessaire à son exploitation, ainsi que toutes taxes, primes, charges, etc. y afférentes. Il peut exiger la pose d'un compteur d'eau aux frais du locataire.</li> </ol>   |
| <i>Vente de l'immeuble</i>                             | <p><b>Art. 33</b><br/>         Si, en vendant l'immeuble, le bailleur obtient de l'acquéreur l'engagement de suivre au présent bail jusqu'à son échéance, le locataire le décharge en compensation de toute responsabilité à son égard pour l'éventualité où un acquéreur subséquent résilierait le bail en application de l'article 261 CO.</p>  |
| <i>Dispositions générales</i>                          | <p><b>Art. 34</b><br/>         Les dispositions du CO s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.</p>   |

Annexe : 1 état des lieux

Formule établie par la Société des Régisseurs de Genève et la Chambre Genevoise Immobilière - Edition 1996

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
- Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

---

*CENTRE ADMINISTRATIF ONEX*

**CAO**

---

DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION (Bâtiment M&O)

---

**TRAVAUX PREPARATOIRES**

**CFC 111 DEFRICHAGE :**

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux normes SIA, ainsi qu'aux dispositions légales fédérales, cantonales et communales.

**CFC 112 DEMOLITION :**

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux normes SIA, ainsi qu'aux dispositions légales fédérales, cantonales et communales.

**CFC 152 CANALISATIONS E.U & E.C :**

Le réseau de raccordements des eaux usées et claires, dès la sortie du(des) bâtiment(s) et jusqu'au collecteur public sera exécuté conformément aux règles de l'art, aux normes SIA, ainsi qu'aux dispositions légales fédérales, cantonales et communales et des directives du SIG et de Swisscom.

**CFC 153 ADAPTATION DU RESEAU ELECTRIQUE ET TELEPHONE :**

Le réseau de raccordements, depuis la conduite publique jusqu'à l'entrée du (des) bâtiment(s), sera exécuté conformément aux prescriptions des SIG et de Swisscom.

**CFC 154 ADAPTATION DU RESEAU CVCR :**

Le réseau de raccordements, depuis la conduite publique jusqu'à l'entrée du (des) bâtiment(s), sera exécuté conformément aux prescriptions des SIG.

**CFC 155 ADAPTATION DU RESEAU GAZ ET EAU :**

Le réseau de raccordements, depuis la conduite publique jusqu'à l'entrée du (des) bâtiment(s), sera exécuté conformément aux prescriptions des SIG.

**CFC 201 TERRASSEMENT**

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux normes SIA, ainsi qu'aux dispositions légales fédérales, cantonales et communales.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### GROS ŒUVRE 1

#### CFC 211.0 INSTALLATION DE CHANTIER :

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux normes SIA, ainsi qu'aux dispositions légales fédérales, cantonales et communales.

L'installation sera adaptée aux travaux projetés et devra répondre aux directives de la CNA et de l'inspection des chantiers.

#### CFC 211.1 ECHAFAUDAGES :

Ces travaux seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux normes SIA, ainsi qu'aux dispositions légales fédérales, cantonales et communales.

L'installation sera adaptée aux travaux projetés et devra répondre aux directives de la CNA et de l'inspection des chantiers.

#### CFC 211.4 à 211.6 CANALISATIONS, BETON ET MACONNERIE :

Canalisations intérieures en système séparatif avec écoulement par gravitation.

Tuyaux PVC selon diamètre définis par l'ingénieur sanitaire, enrobé de béton maigre.

Somo-Drain diamètre définis par l'ingénieur sanitaire, chemise de drainage et natte géotextile de protection et puits de rinçage.

2 fosses eaux claires sont prévues pour le captage des eaux de drainage. Leurs dimensionnements sera établi par l'ingénieur sanitaire.

Regard de visite avec couvercle en fonte.

Fondation et murs porteurs du sous-sol en béton armé CP 325 avec adjonction d'hydrofuge dans le radier et les murs extérieurs.

Le traitement des murs face contre terre est la suivante : application d'un enduit type « Baraprène » à la truelle et mise en place d'un Delta MS avant le remblayage.

Abri PC réalisé et équipé selon les prescriptions en vigueur.

Murs de séparation en plots de ciment, ép. 8-10 et 15 cm.

Dalles en béton armé CP 325 ép. 20 cm.

Murs porteurs en béton armé CP 325 ép. 18-20 à 25 cm et poteaux en béton armé section 30x30.

Dalle plate en béton armé CP 325 ép. 20 à 24 cm en toiture.

Il est prévu un coffrage type 2 pour les murs et dalles béton.

Les dimensionnements et les directives seront établis par l'ingénieur civil.

### GROS ŒUVRE 2

#### CFC 215.2 FACADES RIDEAUX :

Façades composées de poteaux et traverses en profilés aluminium, Ral 9006, isolé groupe 1 section 60x166 mm pour les poteaux et 60x 136 mm pour les traverses.

Acrochage aux dalles en béton armé par sous construction galvanisée à chaud. Protection feu entre étage.

Thermo laquage RAL au choix de l'architecte, vitrerie isolante Silverstar Selekt double N 1,4 w/m2k = 70%/G=40%/32db. Compris bandes et joints d'étanchéité, tôles d'habillage et isolation devant les têtes de dalles, fermeture phonique et feux entre les étages.

Valeur « K » global 1,47 w/m2k. Voir norme SIA 180/1.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 215.2 et 215.3 FACADES RIDEAUX :

Tôlerie de finition intérieure et extérieure en aluminium, selon besoin, thermo laqué RAL 9006.

*Sur demande et en plus-values il est possible d'ajouter des ouvrants.*

Marquise sur rez-de-chaussée composée de profilés aluminium et de panneaux sandwich aluminium thermo laqué, Ral 9006, y compris chéneaux isolés et descentes en inox.

Vitrines au rez-de-chaussée composées de profilés aluminium isolé groupe 1 épaisseur 72 mm thermo laqué RAL 9006.

Vitrerie isolante Silverstar Selekt double N 1,4 w/m2k = 70%/G = 40%/36db, feuilleté de sécurité ép. 152 mm en face intérieure.

Entrée principale (liaison M et O) porte automatiques à deux vantaux type Kaba-Gilgen avec motorisation et caisson de finition.

Portes de secours anti-panique (4 pièces) au rez-de-chaussée aux sorties des cages escaliers.

L'ensemble des détails et choix esthétique selon directives des bureaux d'architectes.

Une différence de traitement des façades (entre bâtiment M&O) sera visible afin de ne pas trop uniformiser cet ensemble. Par contre, les choix de matériaux ceux-ci seront harmonisés.

Voir plans d'architectes.

### CFC 216.1 TRAVAUX EN PIERRE ARTIFICIELLE :

En alternance avec les éléments de façades CFC 215.2, mise en place d'un revêtement extérieur en pierres artificielles par fixation mécanique sur la structure aluminium avec isolation.

*Ce procédé pourra être remplacé par de la tôle aluminium thermo laqué.*

### CFC 222 ET 224 ETANCHEITE ET FERBLANTERIE :

Etanchéité sur toiture plate avec barrière vapeur, isolation ép. 80 et 120 mm, multicouches et protection avec gravier rond lavé 8/20 et ardoise y-c ferblanterie inox.

Etanchéité sur dalle garage et en partie sur sou-sol, composée d'enduit bitumineux et d'une monocouche soudée en plein type EP5 perfoma avec une natte géotextile de protection, prêt à recevoir l'encaissement et le tapis bitumineux de finition.

*L'encaissement et la finition sont à charge de la Ville d'Onex.*

Ferblanterie en alu et inox.

### CFC 225.4 REVETEMENT COUPE-FEU :

Mise en place de fermeture coupe-feu horizontale dans les gaines techniques.

### CFC 228- STORES :

Pose de stores à lamelles aluminium orientable AV-910, ou similaire, entraînement manuel, avec embouts de guidage à chaque extrémité. Ce dispositif permet d'abaisser les bruits d'origine éolienne.

Thermo laquage selon la gamme des couleurs standard.

Plus-values pour motorisation électrique.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 230- INSTALLATION ELECTRIQUE :

#### CFC 231 INSTALLATION CENTRALE DE COURANT FORT

##### CFC 231.1 Alimentation et comptage :

Raccordement du bâtiment, installation générale.

##### CFC 231.5 Mise à terre équipotentielle :

Electrode de terre de fondation conforme aux prescriptions noyées dans le radier.

Sorties de mise à terre du neutre dans les locaux électriques.

Sorties de mise à terre équipotentielle dans les locaux techniques.

Mise à terre équipotentielle de toutes les masses métalliques importantes : tuyauteries, gaines de ventilation, rails des ascenseurs, faux-plancher...

#### CFC 232 INSTALLATION DE COURANT FORT :

##### CFC 232.0 Câbles principaux, colonnes :

L'installation électrique est complète, selon les normes en vigueur, et répond au besoin technologique d'aujourd'hui.

L'introduction SIG (SE) et mise en place d'un tableau de comptages centralisé (base tension) seront situés dans le locale SE au 1<sup>er</sup> sous-sol.

L'alimentation depuis ce tableau vers l'ensemble des tableaux CVS, ascenseurs et autres tableaux et installations communes.

##### CFC 232.1 Tableaux de comptage et de distribution :

Fourniture et pose d'un tableau général de distribution basse tension destiné à l'alimentation des tableaux généraux dans un local SE situé au 1<sup>er</sup> sous-sol.

Le tableau générale comprenant :

- Comptage service immeuble
- Cellule d'alimentation
- Comptage pour 1 locataire (OCP)
- Cellules de distribution service immeuble
- Cellules de distribution pour tableaux CVS, ascenseurs, installations commune.
- Réserve pour 10 locataires.

##### CFC 232.2 Eclairage et prises :

Le garage sera bien éclairé grâce aux armatures TL 58W et seront commandé par des poussoirs lumineux raccordés sur une minuterie.

Un éclairage de secours sera installé selon les normes.

Les locaux techniques seront équipés de prises, interrupteurs et TL 36W et de tous les raccordements nécessaires pour permettre le fonctionnement des diverses installations techniques.

Les dépôts seront équipés de point lumineux (TL 58W) et une prise triple 10A, interrupteurs - prises.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 230- INSTALLATION ELECTRIQUE :

La distribution aux surfaces administratives se fera par une colonne montante située dans le noyau central de l'immeuble et la distribution horizontale se fera sur la dalle dans le faux plancher technique. Un tableau central pour chaque plateau équipé de disjoncteurs.  
 La puissance par surfaces reste à être définie. Voir avec l'utilisateur et l'ingénieur.  
 Cette installation modulaire souple et évolutive, dans les zones de bureaux permettant le branchement d'appareils d'éclairage.

#### CFC 232.2 Eclairage et prises :

Equipements de base comprenant :

Coffrets avec portillons encastrés dans le plancher technique comprenant :  
 5 emplacements de prises en attente ( T+T, informatique...) dont 3 prises 10A 220V soit 1 coffret par cellule de 12 m2.  
 Installation d'éclairage en applique avec interrupteur et une prise FI mural pour le W-C.  
 Couloirs des bureaux et w-c, 1 point lumineux plafond, 1 luminaire, 1 interrupteur - prise.  
 Autres locaux, 1 éclairage, 1 prise et 1 interrupteur.  
 Eclairage encastré dans le faux-plafond du rez-de-chaussée.

#### CFC 232.3 Force et production de chaleur :

##### Production de froid :

Alimentation et raccordement électrique de tous les tableaux électriques de la production de froid.  
 Alimentation et raccordement électrique de tous les appareils électrique tels que pompes, sondes et vanne... de la production de froid.

##### Ventilation :

Alimentation et raccordement électrique de tous les tableaux et appareils de ventilation.

##### Chauffage :

Alimentation et raccordement électrique de tous les tableaux et appareils de chauffage.  
 Alimentation de la chaudière, production d'eau chaude et groupe chaud de la ventilation.

##### Sanitaire :

Alimentation du tableau de commande des pompes de relevage.

##### Prises d'antennes :

Installation d'une prise d'antenne par surface commerciale et l'arcade.  
 Raccordement par colonne depuis le téléreau.

### CFC 233 LUSTRIERIE :

#### CFC 233.1 Lustrerie de base :

Fourniture et pose de luminaires décoratifs « Miami et Exterior » dans les parties communes au rez et étages et en façades de l'immeuble.  
 TL 58W et 36W pour le garage, sous-sol ( commun ) et locaux techniques.  
 Luminaires à encastrer dans les couloirs bureaux, w-c et faux-plafond du rez-de-chaussée.  
 Fourniture et pose de luminaires, Downlight, encastrés 2 x 18Watt 2 pc / trame pour les couloirs.  
 Fourniture et pose de luminaires encastrés dans le faux plafond du rez-de-chaussée, avec diffuseur à grille blanche équipé de 4 tube TL 18W.  
 La répartition et le nombre de luminaire seront déterminés d'après une étude d'éclairage.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. – BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève – 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 – Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 – Fax. 022 827 18 38  
 – Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 230- INSTALLATION ELECTRIQUE :

#### CFC 236 COURANT FAIBLE :

##### CFC 236.1 Installation lignes téléphoniques réseaux :

Introduction de 80 ligne TT en commun avec immeuble O, aboutissant sur un répartiteur réseau du preneur.

#### CFC 236 COURANT FAIBLE :

##### CFC 236.2 Câbles principaux, colonnes :

Chemin de câbles dans les gaines verticales, tirage de lignes au gré et à charge du preneur.

##### CFC 236.4 Installation de radio télévision :

Introduction du télé-réseau jusqu'à l'amplificateur de signaux dans le local électrique au 1<sup>er</sup> sous-sol.  
 Chemin de câbles dans les gaines verticales, tirage des lignes au gré et à la charge du preneur.

### CFC 24- CHAUFFAGE ET VENTILATION :

#### **CARACTERISTIQUES DU PROJET :**

##### **A coordonner avec le bâtiment O**

Réfrigération de 2 bâtiments appelés M et O de 4 et 3 étages, soit :

- bâtiment M : 3'950 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher
- bâtiment O : 2700 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher

### **REFROIDISSEMENT DES LOCAUX**

Les locaux seront refroidis pour permettre un confort de travail dans les limites de la législation et dans le cadre des normes SIA 382/1-2-3.

Le principe retenu est une production de froid centralisée pour les 2 immeubles installée dans l'immeuble M.

La puissance froid à installer est de l'ordre de 800 kW soit environ 120 W/m<sup>2</sup>.

Le principe retenu est une machine YORK type « turbo » qui fournisse de l'eau glacée qui sera envoyée dans des conduites calorifugées dans les étages de chacun des bâtiments.

Le refroidissement du condenseur de la machine en sous-sol devra être réalisé par des tours de refroidissement en toiture de l'immeuble.

A chaque niveaux, un ou plusieurs piquages seront réalisés pour permettre une distribution horizontale soit dans les planches techniques pour des unités de type console au sol soit dans des faux plafonds pour des cassettes encastrées plafonnères.

Les unités intérieures seront des ventilo-convecteurs fonctionnant à l'eau glacée pour le mode rafraîchissement et à l'eau chaude pour le mode chauffage.

Ces unités pourront être de type console au sol ou cassette plafonnière.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CHAUFFAGE

Le principe retenu est une production de chauffage centralisée pour les 2 immeubles.  
 La puissance de chauffage envisagée est de l'ordre de 600 kW.  
 Le principe de distribution est identique à celui du rafraîchissement.  
 Les ventilo-convecteurs sont utilisés par le rafraîchissement et par le chauffage (réversibles).

### VENTILATION

Le principe retenu est un renouvellement d'air double flux afin de réduire les pertes énergétiques.  
 L'installation est équipée d'une batterie chaud et froid avec un récupérateur de chaleur qui restitue cette énergie récupérée à l'air entrant.

Les débits d'air seront conformes aux normes SIA 382/1-2-3.

Le monobloc de ventilation sera installé en toiture et chaque bâtiment devra posséder son installation.

L'installation de traitement d'air prend l'air frais extérieur, traite et le diffuse dans les étages et rez-de-chaussée par l'intermédiaire de réseaux de gaines verticales et horizontales situées dans les faux-planchers. L'air est ensuite distribué par des régulateurs de débit fixe dans les caissons convecteurs en façades et l'air est enfin repris par des grilles en bandeaux, côté couloir d'accès.

Cette installation centralisée de manière automatique, avec une vitesse de fonctionnement, pendant l'occupation des locaux, sans réglage de température et de débit individuel.

Les locaux sanitaires et les dépôts seront ventilés mécaniquement par des ventilateurs d'extraction montés dans la centrale en toiture. L'air vicié est aspiré par des grilles dans les locaux à ventiler et raccordées aux ventilateurs par l'intermédiaire de réseaux de gaines d'aspiration. Le ventilateur rejette l'air vicié en toiture.

Le garage est ventilé mécaniquement par un extracteur d'air vicié.

La cage d'escaliers, la machinerie ascenseur et la chaufferie sont munis de gaines et sortie d'air pour des ventilations naturelles réglementaires.

#### Régulation et tableau électrique :

Ces installations sont pilotées automatiquement par des systèmes électroniques.

#### CFC 25- INSTALLATION SANITAIRE :

Alimentation en eau chaude et froide avec comptage individuel pour l'eau chaude selon les normes genevoise en vigueur.

Conduite gaz selon directives des SIG.

La nourrice et le compteur SIG se trouvent dans le local eau situé au sous-sol. L'étiquetage est prévu.

Pompes de relevage des eaux EU et EP.

Colonnes montantes en cuivre isolé. Distribution, conduites en tube et raccords PB Instaflex et / ou de cuivre isolé.

Colonnes de chute pour écoulement verticale en tuyaux WAWIN et conduites horizontales sous et dans dalles en Pe-GEBERIT.

Il est prévu 2 point d'arrosage extérieur et 1 alimentation pour une fontaine.

Alimentation en gaz pour la production du chauffage.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIÉ S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 25- INSTALLATION SANITAIRE :

Description des appareils du W-C :

- 1 lavabo type Moderna new 83x52,5 cm y-c 1 porte savon Chic jatte en verre clair, 1 porte linge Chic à deux bras mobile, 1 tablette Moderna 54x14,5 cm, 1 miroir, 1 porte verre Chic, batterie mélangeur monobloc MILOR goulot mobile, S150.
- 1 cuvette W-C murale Moderna New-Geberit à deux touches, et 1 siège W-C Sanaform Lux, 1 porte papier Chic et 1 porte balai Chic.
- Un lavabo dans le local chaufferie, Romay Classic PVC 50x30 cm, Silor S200 standard, un porte-savon à barrettes Chic.

Appareils blancs 100 en porcelaine et accessoires série Chic Standard ou similaire.  
 Emplacements, voir plans d'architectes.

### CFC 261-ASCENSEUR :

Type KONE MonoSpace

2 montes charges, selon norme SIA 370/001, d'une charge utile de 1000 Kg 13 personnes, portes de 90 cm x 210 cm (vide de passage 90 cm), accessible pour un transpalette(manuel) avec une palette EURO DIM 80x80. Dimension de la cabine 110 cm x 210 cm x 220 cm

Cet ascenseur est également accessible aux handicapés.

Entraînement direct à aimants permanents, variation de fréquence, câble métallique, puissance du moteur : 5,7KW à 6,0 KW à faible consommation d'énergie.

2 montes charges de 800 Kg pour 10 personnes, même finition

La cabine est équipée de moyens de communication bidirectionnelle permettant d'obtenir une liaison permanente avec la centrale (24h/24h) de l'installateur.

Habillage de la cabine «Horizon/EcoVision» selon choix de l'architecte.

2 passes documents dimension. Environ 70X70 alimentant tous les niveau du rez au 4<sup>ème</sup> étage.

### CFC 272 PLATRERIE :

Cloisons de séparations et gaines dans bureaux en ossature métallique et panneaux type Knauf avec isolation phonique de 60 mm, prêt pour les finitions. Voir plan de base.

Eventuellement galandage en brique creuse de terre cuite au rez.

Enduit pelliculaire sur plafond béton et certains murs béton prêts à recevoir un enduit synthétique giclé, peinture ou papier peint.

### CFC 272-OUVRAGE METALLIQUE :

Mains-courante de forme ronde en inox vissé contre les murs avec des pattes également en inox.

Barrières dans la cage d'escalier composées d'éléments verticaux en acier inox visés contre les escaliers et sur les dalles y-compris câbles en acier inox de 8 mm horizontaux et mains-courantes ronde également en acier inox.

Porte anti-feu de séparation entre le garage de l'immeuble et les garages des habitations existantes.

Habillage des faces entrées ascenseur de dalle à dalle y-c couche anti-rouille.

Boîtes aux lettres, modèle selon choix du bureau d'architectes.

L'abri PC sera équipé selon les normes en vigueur.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 273-MENUISERIE :

Les portes palières, à deux battants 90+40 (semi-fixe), seront exécutées T30, pleine avec battues et les faces stratifiée de couleur selon choix de l'architecte. Fermeture trois points, cylindre (mise en passe) et poignées et entrées type Glutz. Le tout sur cadre métallique peint.

Les portes intérieures w-c, sur cadres métalliques peints, mi-lourde de 40 mm d'épaisseur y-compris 2 faces stratifiées blanche ou de couleur, ferrements type Glutz.

Les armoires techniques seront, accessible, finition en stratifié ou mélaminé blanc ou de couleur selon choix de l'architecte. Il n'est pas prévu d'autres armoires.

Les portes d'accès au sous-sol soit entre garage et immeuble ou dépôts seront T30 avec cylindres mis en passe. Voir plan de base.

Les portes d'accès aux dépôts depuis le dégagement sous-sol seront également mises en passe.

Les portes des locaux électriques et chaufferie seront également des portes T30 avec double cylindre.

### CFC 275-SYSTEME DE VERROUILLAGE :

L'immeuble sera mis sous passe pour améliorer la sécurité et garantir une utilisation pratique aux divers accès de l'immeuble.

Les boîtes aux lettres auront une serrure séparée. (Pas de mise en passe)

### CFC 281.-CHAPES :

Les chapes au rez-de-chaussée (si pas de plancher technique) et sur les paliers d'escaliers d'une épaisseur de 7cm, seront coulées sur une isolation thermique et phonique de sol d'une épaisseur de 4cm y-c bandes de rives.

Eventuellement chape dans locaux techniques avec pentes.

### CFC 281.6-CARRELAGE :

#### Toilettes :

Il est prévu de carrelé les sols et murs jusqu'au plafond des w-c. Joints silicone entre sols et murs et entre cadres métalliques et murs.

Carreaux 15/20 ou 20/20 au choix, prix d'achat fr. 30.- hors taxes, pose droite.

Rez-de-chaussée :

Carreaux 30/30 en pleine masse, pose droite à la colle sur chape, au choix, prix d'achat fr. 45.-/m<sup>2</sup> hors taxes. Plinthes selon choix du carreau. Joints silicone entre sol et murs.

Eventuellement proposé sur plancher technique selon choix. Plus-values Frs. 15.- hors taxes / m<sup>2</sup>

#### Parties communes :

Entrée au rez-de-chaussée, sol carreaux 30/30, en pleine masse, collés sur chape, pose droite, prix d'achat fr. 35.-/m<sup>2</sup> hors taxes, selon choix de l'architecte. Plinthes entre sol et murs selon choix du carrelage. Joints silicone entre sol et murs.

Paliers et escaliers étages finition dito entrée du rez ou moquettes selon les choix architecturaux.

### CFC 281.2 MOQUETTES :

#### Bureaux :

Sol moquette velours bouclé fine jauge, classe 4, usage grand trafic avec un traitement en Teflon contre les salissures. Antistatique permanent.

Prix d'achat fr. 35.-/m<sup>2</sup> hors taxes. Choix à faire selon collections proposées par l'entreprise.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 281.8 PLANCHER TECHNIQUE :

Un plancher technique est prévu pour les surfaces administratives du rez-de-chaussée et des étages. Le plancher technique se compose d'une construction en tube acier de 40/40/2 mm soudés par intervalles régulier ou selon la disposition d'armoires technique, gaines technique ou selon les murs de séparation.

Eventuellement selon choix technique, une chape avec isolation de 4 cm pourrait remplacer le plancher technique au niveau du rez-de-chaussée, prêt pour une pose de carrelage.

Les support ou vérins sont réglables en hauteur et seront fixés sur la dalle au moyen de vis à tampons. La charge admissible du cadre est déterminée par celle du faux plancher en éléments. Pour une largeur de cadre de base d'environ 50 à 80 cm, la charge s'élève à 3000 kg par mètre linéaire de cadre de base.

Faux plancher de 60 x 60 cm en aggloméré avec la face supérieure avec tôle d'acier d'une épaisseur de 0,5 mm protégée contre la corrosion, chants protégés par revêtement type ABS, électriquement conducteur, prêt pour la pose d'un revêtement textile en pose libre.

Charge utile 20 kN/m<sup>2</sup>, charge ponctuelle 3 kN, <= 10h 8 Ohm.

### CFC 282-REVETEMENT DES PAROIS :

#### Bureaux :

Préparations et giclage d'un enduit pelliculaire type gouttelette 2mm blanc Ral 9010.

#### Entrée et cages escaliers :

Préparations et giclage d'un enduit pelliculaire type gouttelette 3,5mm blanc Ral 9010 y-c au plafond.

#### Sous-sol et locaux techniques :

Sas d'entrée depuis le garage, dégagement commun et cage accès au rez-de-chaussée, murs peint en dispersion blanche sur murs béton et en plots de ciment jointoyés propre.

Plinthes hauteur 20cm avec peinture à deux composants gris souris y-c dans la montée accès extérieure. Idem pour les locaux techniques.

### CFC 282-REVETEMENT DES PAROIS :

Caves, abri PC et dépôts rien n'est prévu. Murs bruts, propres, en béton ou plots jointoyés propres horizontaux.

### CFC 283.1 FAUX-PLAFOND :

Dans les couloirs rez-de-chaussée et étage, mise en place d'un faux-plafond en bacs métalliques RAL 9010, largeur 40 cm suspendus, y compris toutes découpes pour les luminaires, grilles de ventilation..., finition contre murs par profil double L thermolaqué dans la teinte du plafond.

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. - BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
 2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève - 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
 Tél. 022 328 05 35 - Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 - Fax. 022 827 18 38  
 - Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

### CFC 285-PEINTURE :

#### Commun :

Faces ascenseurs seront peintes en émail satiné teinte selon choix de l'architecte.  
 Les cadres métalliques, des portes palières et de communications, seront peints Ral 9010.  
 Les portes des locaux techniques et caves seront peintes en gris émail avec plaquettes indicatives.  
 Peinture de sol à deux composants gris ou sable dans les locaux techniques.  
 Peinture anti-poussière sur sol béton du garage est du bâtiment.  
 Lignes de séparations et numérotations pour les places intérieure et extérieure.  
 Les soubassements extérieurs sur murs du maçon côté jardin seront peints en gris.  
 La façade mitoyenne côté immeuble d'habitation restera visible en béton propre. Pré murs.

### CFC 287-NETTOYAGE :

Le bâtiment sera entièrement nettoyé par une entreprise spécialisée pour la prise définitive des locaux par les propriétaires à la date convenue.

### CFC 400-AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

Les surfaces de circulation et de parcs seront terminées avec un tapis bitumineux sur un encaissement de tout-venant. *A charge de la Ville d'Onex.*

Des sacs de cour canaliseront les eaux de surface. Une fontaine est prévue dans l'axe de l'entrée principale. Entre les bâtiments M et O.

L'espace pour les containers sera situé au niveau de la voie de circulation. (Voir plan)

Une séparation en bordure ciment délimitera les zones vertes des zones bitumineuses.

Les voies piétonnières seront réalisées en accord avec les propriétaires des immeubles avoisinant, selon proposition de l'architecte. Un éclairage, balisage, est prévu.

Un escalier donnera accès à la station de bus (TPG) depuis la cour.

Les espaces verts seront engazonnés et plantés (arbustes et arbres) selon le plan d'aménagement établi par le bureau d'architectes.

### MODIFICATIONS :

Toutes modifications, choix d'aménagement intérieur et de finitions, seront discutées et chiffrées (moins-values et plus-values) avec le bureau d'architectes Grivel et Cie S.A. en accord avec les constructeurs et promoteurs.

Les modifications seront exécutées qu'après accord des parties.

### CFC 500-FRAIS DIVERS :

Les frais secondaires sont inclus dans le prix de vente tels que les frais d'autorisation de construire, les différentes taxes d'équipements, d'émoluments au DAEL et OCL, suppression des anciens branchements SIG, borne incendie etc....

Taxe de la valeur ajoutée (TVA) à 7,6%

ATELIER D'ARCHITECTES GRIVEL & CIE S.A. – BERIC S.A. ARCHITECTES & INGENIEURS  
2, rue Bovy-Lysberg 1204 Genève – 2, bd des Promenades 1227 Carouge  
Tél. 022 328 05 35 – Fax. 022 329 95 38 - Tél. 827 18 28 – Fax. 022 827 18 38  
- Email grivel.architecture@bluewin.ch - Email info@beric.ch

---

## DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

---

### A CHARGE DE L'ACHETEUR :

Frais de la promesse d'achat ferme, frais d'acquisition (mutation, notaire...) frais, taxes et émoluments concernant les créations de cédules hypothécaires.

Les constructeurs remettront aux acheteurs les cédules selon leur besoin au prix de 1,8% de la valeur désirée au lieu de 2,3% du montant.

Dés que les locaux ou surfaces sont en possession du co-proprétaire, les frais inhérents aux lots de PPE comprenant le droit de superficie lui appartenant sont à charge ainsi que la quote-part en millième de la copropriété.

Les hausses éventuelles de la TVA.

Genève, le 16.09.03.

*Ce document n'est pas contractuel et peut faire l'objet de rectifications ou modifications selon le projet définitif qui sera mis à l'enquête publique.*

*Les prix indiqués dans ce document sont prévus pour des travaux en 2004/2005 sauf pour ce qui est de la TVA.*

*S.E ou O.*

## AVENANT No 1

897.2/5447

SAISI le

16 FEV. 2005

au bail à loyer passé le 8 octobre 2003

entre

Société simple Gros Chêne 2, soit : Beric Réalisations SA, Bd des Promenades 2 - Carouge ;  
M. Gendre Gérald, Ch. Charles-Poluz 59 - Carouge ; M. Michel Riedweg, ch. de la Vieille  
Fontaine 11 - Bernex et Imonex SA, rue de Bandol 1 - Onex, représentés par CGI IMMOBILIER,  
rue des Bains 35, 1205 Genève

d'une part,

et

Etat de Genève  
représenté par le DAEL, direction des bâtiments, service de gérance, rue David-Dufour 5, 1205  
Genève

d'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

1. Les surfaces initialement prévues à l'article 1.2 du bail, sont modifiées comme suit :

|                          |      |                |       |           |           |
|--------------------------|------|----------------|-------|-----------|-----------|
| • Rez-de-chaussée        |      | m <sup>2</sup> | 1'524 | 44'470.-  | 533'400.- |
| • 1 <sup>er</sup> étage  | - 20 | m <sup>2</sup> | 1'540 | 44'916.85 | 539'000.- |
| • 2 <sup>ème</sup> étage |      | m <sup>2</sup> | 1'389 | 40'512.50 | 486'150.- |
| • 3 <sup>ème</sup> étage | + 20 | m <sup>2</sup> | 1'364 | 39'783.35 | 477'400.- |
| • 4 <sup>ème</sup> étage | - 20 | m <sup>2</sup> | 772   | 22'516.65 | 270'200.- |

Total de la surface de bureaux m<sup>2</sup> 6'589

|  |      |                |       |           |           |
|--|------|----------------|-------|-----------|-----------|
| • parkings   |      | places         | 59    | 2'735.-   | 116'820.- |
| • 2 <sup>ème</sup> sous-sol, dépôts, locaux techniques | - 40 | m <sup>2</sup> | 1'283 | 11'760.80 | 141'130.- |

2. L'article 3 du bail est modifié comme suit :

3.2 : Le loyer annuel est fixé pour l'ensemble des locaux et parking à :

|   |                  |
|---|------------------|
| • bureaux m <sup>2</sup> 6'589 à CHF 350.-/m <sup>2</sup> /an | CHF 2'306'148.-- |
| • dépôts m <sup>2</sup> 1'283 à CHF 110.-/m <sup>2</sup> /an  | CHF 141'132.--   |
| • parking places 59 à CHF 1'980.- par an                      | CHF 116'820.--   |

Total

CHF 2'564'100.--

=====

213'674.95

2'564'100

x 12

2'564'099.90

+ 0.80

2'564'100.--

- 2 -

Dès la 2<sup>ème</sup> année et sans pouvoir être inférieur à CHF 2'564'100.-, le loyer sera indexé à 100% à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

3.3 : Les provisions pour chauffage, eau-chaude, refroidissement sont fixées à CHF 35.-/m<sup>2</sup> par an, soit CHF 230'616.-.

3. L'article 15 du bail est modifié comme suit :

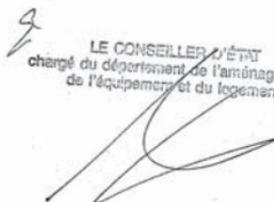
Le prix de vente initialement prévu de 39'800'000.- est adapté comme suit :

$$\frac{39'800'000.- \times 2'564'100.-}{2'638'440.-} = \text{CHF } 38'678'600.-$$

4. Toutes les autres clauses et conditions du bail demeurent inchangées.

Fait et signé à Genève, en deux exemplaires, le 27 janvier 2005

Le locataire :

  
LE CONSEILLER D'ÉTAT  
chargé du département de l'aménagement,  
de l'équipement et du logement

Le bailleur :



## AVENANT No 2

au bail à loyer passé le 8 octobre 2003 et à l'avenant No 1 du 27 janvier 2005

entre

IMONEX SA et LAURIMMO T SA  
représentées par CGi IMMOBILIER, rue des Bains 35, 1205 Genève

d'une part,

et

Etat de Genève  
représenté par le DCTI, direction des bâtiments, service de gérance, rue David-Dufour 5,  
1205 Genève

d'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

1. L'article 8 du bail est modifié comme suit :

Le coût supplémentaire pour le cloisonnement et les finitions est de CHF 2'202'549.12 arrêté  
à CHF 2'200'000.--(cf. tableau annexé).

Il sera facturé au locataire à raison de CHF 29,33/m<sup>2</sup>/an, soit CHF 1'93'272.-- par an  
(amortissement sur 20 ans inclus) et sera répercuté sur le loyer dès la réception des locaux.

*Restance travaux*

2. L'article 15 du bail est modifié comme suit :

Le prix de vente arrêté selon l'avenant No 1 du 27 janvier 2005 est de CHF 38'678'600.--,  
auquel il y aura lieu de rajouter CHF 2'200'000.-- pour l'ensemble du cloisonnement et des  
finitions et de déduire la quote-part de cette dernière somme déjà amortie au travers du  
paiement prévu à l'article 1.

*M. J. G. pd*

- 2 -

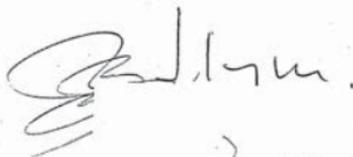
*Exemple de calcul:*

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| Travaux:  | CHF | 2'200'000.-- |
| Annuité constante:  | CHF | 193'272.--   |
| Par de l'amortissement pour la 1 <sup>ère</sup> année:    | CHF | 56'951.--    |
| De ce fait, si l'emption est exercée après 12 mois, on a: | CHF | 2'143'049.-- |

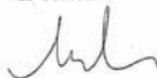
- Les valeurs susmentionnées seront définitivement ajustées sur la base du décompte final de chantier.
- Toutes les autres clauses du bail et les articles 1 et 2 de l'avenant No 1 du 27 janvier 2005 demeurent inchangées.

Fait et signé à Genève, en deux exemplaires, le ...18...juillet.2006

Le locataire :



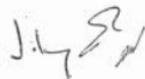
Le bailleur :



7-7-2006 DES CONSTRUCTIONS ET  
LOGES DE L'INFORMATION  
ion des bâtiments

Je me suis trompé  
d'emplacement pour  
ma signature sur  
cet exemplaire.

Avec mes excuses.



CF 9447  
897.00Z

Avouat No 3

3

1) Faire copie à  
L.R.  
2) Rec. réc. avons  
pris note que le  
loyer sera corrigé  
des 10 à 1500 Fr.

| DCTI |             |
|------|-------------|
| R    | 28 JUL 2006 |
| P    | 5           |
| 1    | 6           |
| 2    | 7           |
| 3    | 8           |
| 4    | 9           |

ETAT DE GENEVE  
représenté par le DCTI  
Direction des bâtiments  
service de gérance  
rue David-Dufour 5  
1205 GENEVE

Votre interlocuteur :  
Juan MUNOZ  
Tél.: 022 809 07 99  
E-mail : munoz@cgi.ch  
N.réf. : SC

A l'att. de M. Béal VUAGNIAUX

Genève, le 27 juillet 2006

Centre Administratif d'Onex, route de Chancy 88 à 96  
Locaux d'env. 6'589 m<sup>2</sup>, dépôts et locaux techniques d'env. 1'283 m<sup>2</sup>  
et 59 emplacements de stationnement

Messieurs,

Par la présente, nous nous référons à notre courrier du 13 avril 2006 vous confirmant la livraison des locaux, conformément à l'article 8 du bail à loyer, pour fin octobre 2006 ainsi qu'à notre aimable entretien téléphonique du 26 courant.

Au vu de l'adaptation récente des bureaux suite aux exigences tardives des services et des modifications administratives connexes, la bailleuse ne sera pas en mesure de s'exécuter dans les délais.

Aucune faute n'étant imputable à notre mandante, l'Etat de Genève ne saurait de ce fait prétendre à des dommages-intérêts ni au report de la prise d'effet du contrat de bail.

Pourtant, le loyer et les frais accessoires restent exigibles dès le 1<sup>er</sup> novembre 2006.

Enfin, conformément à votre demande, une séance sera organisée avec les différents intervenants dans les meilleurs délais.

Vous remerciant de votre compréhension et dans l'attente de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

CGi IMMOBILIER

Juan MUNOZ

Sophie COLLE



CF 9447 / 897 002

| DCTI 87 |               |
|---------|---------------|
| R       | 1 & NOV. ZAPS |
| P       | 5             |
| 1       | 8             |
| 2       | 7             |
| 3       | F             |
| 4       | S             |

AVENANT N° 4

ETAT DE GENEVE  
représenté par le DCTI  
Direction des bâtiments  
service de gérance  
rue David-Dufour 5  
1205 GENEVE

Votre interlocuteur :  
Juan MUNOZ  
Tél.: 022 809 07 99  
E-mail : munoz@cgi.ch  
N.réf. : SC

A l'att. de M. Béat VUAGNIAUX

Genève, le 9 novembre 2006

Centre Administratif d'Onex, route de Chancy 88 à 96  
Locaux d'env. 6'589 m<sup>2</sup>, dépôts et locaux techniques d'env. 1'283 m<sup>2</sup>  
ainsi que 59 emplacements de stationnement

Messieurs,

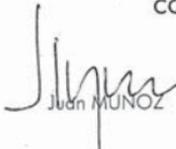
Nous référant à notre aimable entretien du 23 octobre 2006 avec IMONEX SA,  
nous vous confirmons le report d'exigibilité du loyer et des frais accessoires du  
1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2006.

La présente vaut avenant au contrat de bail dont les autres clauses et conditions  
demeurent pour le surplus inchangées.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos  
salutations distinguées.

CGI IMMOBILIER

A JOINDRE  
AU BAIL SOUS  
AVENANT N° 3  
ET PAYER LE  
MOIS DE DECEMBRE  
SVP PV

  
Juan MUNOZ

  
Sophie COLLE

Grivel Cie SA - Atelier d'architectes  
1, rue de Bandol 1213 ONEX  
022 328 05 35

Travaux complémentaires  
OCP - DCTI

Beric Management SA  
Entreprise générale  
2 bd des Promenades 1227 Carouge  
022 827 18 28

### 332 - ROUTE DE CHANCY 86 - 90 - 1213 ONEX

RECAPITULATIF DU COÛTS DES TRAVAUX EN OPTIONS POUR OCP

13 décembre 2005

( Sur base des plans approuvés du 16.05.05 )

Définitif

| CFC   | Travaux  | Projet de lois OCP | DCTI - Ball     | TOTAL           |
|-------|--|--------------------|-----------------|-----------------|
|       | <b>STORES A LAMELLES AUX ETAGES</b>            | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 228.2 | P.V. pour motorisation des stores              | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 230   | Centrale générale de gestion et paramétrage    | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 230   | Installation électrique                        | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
|       | <b>LOCALS FUMEURS/POLYVALENTS</b>              | Fr -               | Fr 30'185.00    | Fr 30'185.00    |
| 230   | Installation électrique                        | Fr -               | Fr 3'850.00     | Fr 3'850.00     |
| 233   | Lustrie  | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 244   | Installation ventilation                       | Fr -               | Fr 2'265.00     | Fr 2'265.00     |
| 281.6 | Carrelage ( p.v. sur faux plancher )           | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 281.8 | Faux-plancher hydrofuge ( pour carrelage )     | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 283.3 | Faux-plafond en fibres minérales               | Fr -               | Fr 3'640.00     | Fr 3'640.00     |
|       | <b>HALL PRINCIPAL, RECEPTION</b>               | Fr 381'388.00      | Fr -            | Fr 381'388.00   |
| 233   | Lustrie  | Fr 30'000.00       | Fr -            | Fr 30'000.00    |
| 273.3 | Menuiserie pour réception entrée principale    | Fr 50'000.00       | Fr -            | Fr 50'000.00    |
| 273.3 | Menuiserie pour guichets                       | Fr 230'000.00      | Fr -            | Fr 230'000.00   |
| 281.6 | Carrelage ( p.v. sur faux plancher )           | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 281.8 | Faux-plancher hydrofuge ( pour carrelage )     | Fr 44'541.00       | Fr -            | Fr 44'541.00    |
| 281.8 | Faux-plancher surélevé devant guichets         | Fr 16'847.00       | Fr -            | Fr 16'847.00    |
|       | <b>DOUCHES</b>                                 | Fr -               | Fr 8'000.00     | Fr 8'000.00     |
| 250   | Installation sanitaire                         | Fr -               | Fr 8'000.00     | Fr 8'000.00     |
|       | <b>CAFETERIA</b>                               | Fr 43'761.60       | Fr -            | Fr 43'761.60    |
| 230   | Installation électrique                        | Fr 2'950.00        | Fr -            | Fr 2'950.00     |
| 233   | Lustrie  | Fr 6'450.00        | Fr -            | Fr 6'450.00     |
| 250   | Installation sanitaire                         | Fr 1'000.00        | Fr -            | Fr 1'000.00     |
| 258   | Agencement de cuisine                          | Fr 18'000.00       | Fr -            | Fr 18'000.00    |
| 281.6 | P.V. Carrelage                                 | Fr 2'960.00        | Fr -            | Fr 2'960.00     |
| 281.8 | Faux-plancher hydrofuge ( pour carrelage )     | Fr 5'445.00        | Fr -            | Fr 5'445.00     |
| 283.3 | Faux-plafond en fibres minérales               | Fr 6'864.00        | Fr -            | Fr 6'864.00     |
|       | <b>CLOISONNEMENT BUREAUX</b>                   | Fr -               | Fr 1'660'173.00 | Fr 1'660'173.00 |
| 230   | Installation électrique                        | Fr -               | Fr 154'310.00   | Fr 154'310.00   |
| 277.0 | Cloisons amovibles                             | Fr -               | Fr 1'230'863.00 | Fr 1'230'863.00 |
| 283.3 | Faux-plafond en fibres ( acoustique )          | Fr -               | Fr 275'000.00   | Fr 275'000.00   |
|       | <b>CABLAGE UNIVERSEL</b>                       | Fr 300'000.00      | Fr -            | Fr 300'000.00   |
| 236   | Basse tension                                  | Fr 300'000.00      | Fr -            | Fr 300'000.00   |
|       | <b>SYSTEME DE VERROUILLAGE</b>                 | Fr 143'919.60      | Fr -            | Fr 143'919.60   |
| 235   | Contrôle d'accès/cylindres électriques         | Fr 121'068.00      | Fr -            | Fr 121'068.00   |
| 275   | Système de verrouillage/bureaux                | Fr 21'851.00       | Fr -            | Fr 21'851.00    |
|       | <b>SIGNALETIQUE</b>                            | Fr 20'000.00       | Fr -            | Fr 20'000.00    |
|       | Enseigne principale entrée bâtiment de liaison | Fr 20'000.00       | Fr -            | Fr 20'000.00    |
|       | <b>Sous-total HT (avant honoraires)</b>        | Fr 888'168.00      | Fr 1'898'358.00 | Fr 2'986'526.00 |
|       | <b>HONORAIRES</b>                              |                    |                 |                 |
| 291   | Architecte                                     | Fr 133'000.00      | Fr 254'000.00   | Fr 387'000.00   |
| 292   | Ingénieur civil                                | Fr -               | Fr -            | Fr -            |
| 293   | Ingénieur électricien                          | Fr -               | Fr 25'000.00    | Fr 25'000.00    |
|       | <b>Basse tension</b>                           | Fr 30'000.00       | Fr -            | Fr 30'000.00    |
| 294   | Ingénieur CVC                                  | Fr -               | Fr 3'000.00     | Fr 3'000.00     |
| 295   | Ingénieur sanitaire                            | Fr -               | Fr 2'000.00     | Fr 2'000.00     |
| 296.4 | Acousticien                                    | Fr -               | Fr 5'000.00     | Fr 5'000.00     |
|       | <b>Sous-total HT</b>                           | Fr 1'056'168.00    | Fr 1'987'358.00 | Fr 3'043'526.00 |
|       | <b>TVA 7.6%</b>                                | Fr 80'268.77       | Fr 151'038.21   | Fr 231'307.98   |
|       | <b>Sous-total TTC</b>                          | Fr 1'136'436.77    | Fr 2'138'397.21 | Fr 3'274'833.98 |
|       | <b>71 Réserve - imprévisu 3%</b>               | Fr 31'685.04       | Fr 59'620.74    | Fr 91'305.78    |
|       | <b>Sous-total HT</b>                           | Fr 31'685.04       | Fr 59'620.74    | Fr 91'305.78    |
|       | <b>TVA 7.6%</b>                                | Fr 2'408.06        | Fr 4'531.18     | Fr 6'939.24     |
|       | <b>Sous-total TTC</b>                          | Fr 34'093.10       | Fr 64'151.92    | Fr 98'245.02    |
|       | <b>TOTAL TTC</b>                               | Fr 1'170'529.87    | Fr 2'202'549.12 | Fr 3'373'078.99 |

M J.L. /

Annexe No 6

VSY/20041159

L'AN DEUX MILLE SIX et les seize et dix-sept août et trente octobre.

Par devant Maître Caroline MICHEL-GIRARD, notaire à Genève, soussignée,

ONT COMPARU

1.- Messieurs Jean-Sven GRIVEL et Daniel AEBI,

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la société **IMONEX SA**, société anonyme ayant son siège social à Onex, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes pour engager ladite société par leur signature collective à deux ce qui est attesté par le notaire soussigné.

2.- Monsieur Muriel LAURENCET,

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la société **LAURIMMO « T » SA**, société anonyme ayant son siège à Genève, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes pour engager ladite société aux termes d'une procuration en date à Genève du 28 juillet 2006, dûment enregistrée, ce qu'atteste le notaire soussigné.

D'une part

78 J DA Min  
Am

-2-

Madame Isabelle REY, secrétaire-adjointe

Agissant au nom et pour le compte de  
l'ETAT soit REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE,

En vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat  
de la République et Canton de Genève du  
18 octobre 2006 dont une ampliation demeurera  
ci-annexée.

D'autre part

Lesquels comparants ont dit et exposé  
ce qui suit :

**I.- PROPRIETE**

Ils sont inscrits au Registre Foncier en  
qualité de propriétaires des immeubles suivants, sis sur la Com-  
mune de Onex, dont la mise à jour est en cours d'inscription au  
Registre Foncier savoir :

**La société IMONEX SA**

**Parcelle 2179**, contenant 2'346m<sup>2</sup>, sise  
lieudit « Gros-Chêne » ;

Droits en dépendants dans la parcelle  
2178, contenant 858m<sup>2</sup>, sise lieudit « Gros-Chêne », à  
concurrence d'une part de copropriété de soixante-et-un  
virgule vingt-six pour cent (61,26%).

~~**T** **Parcelle 2180**, contenant 676m<sup>2</sup>, sise  
lieudit « Gros-Chêne » ;~~

**La société LAURIMMO « T » SA**

**Parcelle 2177**, contenant 1'282m<sup>2</sup>, sise  
lieu dit « Gros-Chêne » ;

**T** deux lignes barrées, nulles. Renvoi approuvé.

JK J DA JLM  
Am

-3-

## Droits en dépendants :

▪ dans la parcelle 2178, contenant 858m<sup>2</sup>, sise lieudit « Gros-Chêne », à concurrence d'une part de copropriété de trente-huit virgule septante-quatre pour cent (38.74%) ;

▪ dans la parcelle 2181, contenant 1'421m<sup>2</sup>, portant lieudit « Gros-Chêne », le bâtiment No 1997 de 917m<sup>2</sup>, partie garage privé souterrain, à concurrence d'une part de copropriété de six cents quatre-vingt-quatre/mille cinq cents vingt-septièmes (684/1527èmes) ;

▪ dans la parcelle 2182, contenant 545m<sup>2</sup>, portant lieudit « Gros-Chêne », le bâtiment No 1997 de 57m<sup>2</sup>, partie garage privé souterrain, à concurrence d'une part de copropriété de six cents quatre-vingt-quatre/mille cinq cents vingt-septièmes (684/1527èmes).

Il est précisé que toutes les parcelles susvisées sont situées en zone 5 développement 3, ainsi que l'atteste le notaire soussigné.

**II.- SERVITUDES - ANNOTATION - MENTION****Servitudes**

A ce sujet, il est précisé que les immeubles ci-dessus désignés font l'objet des servitudes suivantes :

o EN DROIT ET EN CHARGE, DI 11-57 du 21.04.1910, **RS 2367**, pour sûreté et conservation d'une servitude de limitation de construction au profit notamment des parcelles 2177, 2181 (dépendance) sur notamment les parcelles 2179, 2180 et 2178 (dépendance).

o EN CHARGE, P.j. A1360 du 22.10.1924, **RS 2368**, pour sûreté et conservation d'une servitude d'interdiction de certains établissements, industries et dépôts sur les parcelles 2177, 2181 (dépendance), 2178 (dépendance) et 2182 (dépendance) ;

T1 la; T2 un nombre et deux mots barrés, nuls; T3 un nombre barré, nul. Trois renvois approuvés.

JK J DA Hln  
Cm

-4-

o EN CHARGE, P.j. A1360 du 22.10.1924, **RS 2369 RAPPORT DE DROIT A**, pour sûreté et conservation d'une servitude de nature et hauteur de bâtiments, sur les parcelles 2177, 2181 (dépendance), 2178 (dépendance) et 2182 (dépendance) ;

o EN DROIT, P.j. A1360 du 22.10.1924, **RS 2369 RAPPORT DE DROIT B**, pour sûreté et conservation d'une servitude de nature et hauteur de bâtiments au profit notamment des parcelles 2177 et 2181 (dépendance), étant précisé que les effets de la servitude sont limités au périmètre de l'ancienne parcelle 1832;

o EN CHARGE, P.j. 7517 du 07.10.1996, **RS 35182**, pour sûreté et conservation d'une servitude d'emplacement de parkings sur la parcelle 2181,

o EN CHARGE, P.j. 7517 du 07.10.1996, **RS 35183**, pour sûreté et conservation d'une servitude d'emplacement de parkings sur la parcelle 2181;

o EN CHARGE, P.j. 7517 du 07.10.1996, **RS 35185**, pour sûreté et conservation d'une servitude d'emplacement de parkings sur la parcelle 2181;

o EN CHARGE, P.j. 7517 du 07.10.1996, **RS 35187**, pour sûreté et conservation d'une servitude d'emplacement de parkings sur la parcelle 2181;

o EN DROIT et EN CHARGE, P.j. 7517 du 07.10.1996, **RS 35189**, pour sûreté et conservation d'une servitude d'emplacements de parkings au profit de la parcelle 2177 sur la parcelle 2181;

JK H DA Jhin Cm

-5-

o EN CHARGE, P.j. 3388 du 27.04.2001, **RS 48791**, pour sûreté et conservation d'une servitude de distance et vue droite en faveur notamment de l'Etat de Genève sur notamment la parcelle 2181;

o EN CHARGE, P.j. 4315 du 31.05.2001, **RS 48865**, pour sûreté et conservation d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur notamment la parcelle 2181;

o EN CHARGE, P.j. 1195 du 24.08.1931, **RS 2394**, pour sûreté et conservation d'une servitude de passage le plus étendu sur les parcelles 2179, ~~2180~~ et 2178 (dépendance);

o EN CHARGE, P.j. 1195 du 24.08.1931, **RS 2395**, pour sûreté et conservation d'une servitude de canalisations sur les nouvelles parcelles 2179, ~~2180~~ et 2178 (dépendance).

o EN CHARGE ET EN DROIT, **en cours d'inscription au Registre Foncier**, servitude de passage au profit de la parcelle 2177 sur les parcelles 2178, 2179 et 2180, au profit de la parcelle 2179 sur les parcelles 2180, 2177, 2178 et 2181 et au profit de la parcelle 2180 sur les parcelles 2179, 2178, 2177 et 2181;

o Il est précisé qu'une servitude de passage à pied et une servitude d'emprise maximum au profit de la Commune d'Onex seront créées, par acte séparé, ultérieurement aux présentes.

#### Annotation

Il est ici précisé que les immeubles susdésignés ne font l'objet d'aucune annotation quelconque.

**T**1 un nombre barré, nul, à deux endroits différents. Un renvoi approuvé.

JK [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

-6-

**Mention**

(P.j. 490 du 5 février 1993)

Toutes les parcelles susvisées, y compris leurs droits en dépendants font l'objet d'une mention prise pour sûreté d'un droit de préemption en faveur de l'ETAT DE GENEVE et de la Commune d'Onex et ce, en application de la loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (LGL) du quatre décembre mil neuf cent septante-sept.

**III.- ORIGINE DE PROPRIETE**

Il est ici précisé que :

- la société IMONEX SA est devenue propriétaire de la parcelle 1633 (dont sont issues les parcelles 2179 et 2180), pour l'avoir acquise de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, suivant acte régularisé par Maître Christian GOERG, notaire à Genève, le 2 mars 2005, inscrit au Registre Foncier le 11 mars 2005, sous P.j. 2582;

- la société IMONEX SA est devenue propriétaire de la parcelle 2038 (dont sont issues les parcelles 2179 et 2180), aux termes d'un acte de division-réunion (TM No 22/2002) régularisé par Maître Christian GOERG, notaire à Genève, le 18 avril 2005, inscrit au Registre Foncier le 30 mai 2005, sous P.j. 5708;

- la société LAURIMMO « T » SA est devenue propriétaire des parcelles 1832 et 1835 (dont est issue la parcelle 2177), pour les avoir acquises de la société BERIC REALISATIONS SA, Messieurs Joseph RIEDWEG et Gérard GENDRE, suivant acte régularisé par Maître Claude TERRIER, notaire à Genève, le 10 janvier 2005, inscrit au Registre Foncier le 11 janvier 2005, sous P.j. 303,

- enfin, les parcelles 1633, 2038, 1832, 1835 ont été remaniées (division-réunion) en exécution du tableau de mutation No 24/2005 selon acte régularisé par le notaire sous-signé antérieurement aux présentes.

JR J D. Klein  
Cm

-7-

**IV.- BAIL**

Il est ici précisé que la Société Béric Réalisations SA, la société IMONEX SA, Messieurs Gérald GENDRE et Joseph RIEDWEG formant entre eux la société simple Gros Chêne 2, avaient conclu avec l'ETAT DE GENEVE, le 8 octobre 2003, un bail à loyer qui pourra être annoté au Registre Foncier, comme convenu entre les parties.

Le bail prendra effet à la date de livraison des locaux, soit 20 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire, et après achèvement des travaux à charge du bailleur.

Le contrat est conclu pour une durée de 20 ans.

Aux termes de l'article 15 dudit contrat de bail, les parties ont prévu d'accorder au locataire, soit l'ETAT DE GENEVE, une option ferme d'achat de vingt-quatre (24) mois.

Il a été également prévu que le locataire soit mis au bénéfice d'un droit de préemption pour une durée de vingt (20) ans.

Enfin, au vu des acquisitions récentes des sociétés IMONEX SA et LAURIMMO « T » SA, un avenant audit bail a été signé par les deux parties en date du 27 janvier 2005. Cet avenant a été notifié en date du 9 mars 2005.

**V.- AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE**

Il est ici précisé que deux autorisations de construire concernant les parcelles susdésignées comprises dans le périmètre des Plans Localisés de quartier Nos 28524 et 28583a, ont été délivrées par le DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT, selon décisions du 17 décembre 2004 Nos DD98842 et DD98848, entrées en force le 11 février 2005, après retrait du recours.

Ceci exposé, les comparants, ont convenu ce qui suit :

JR J DA W. Cui

-8-

CHAPITRE 1.-PACTE D'EMPTION QUALIFIE

La société IMONEX SA et la société LAURIMMO « T » SA, ce qui est accepté pour elles par leurs représentants susqualifiés, déclarent expressément concéder à l'ETAT DE GENEVE, ce qui est accepté pour lui par ses représentants susqualifiés, un droit d'emption incessible sur les parcelles 2177, 2179 et leurs droits en dépendant, notamment la parcelle 2178, de la Commune d'Onex susdésignées.

Ce droit d'emption s'exercera pour le prix total maximum de QUARANTE MILLIONS NEUF CENT VINGT-HUIT MILLE SIX CENT FRANCS (Fr. 40'928'600.--) lequel sera ventilé de la manière suivante :

|  |                          |
|--|--------------------------|
| 1.- Prix total des parcelles, TRENTE-HUIT MILLIONS SIX CENT SEPTANTE-HUIT MILLE SIX CENTS FRANCS.....  | Fr. 38'678'600.00        |
| 2.- auquel il faut ajouter le montant maximum, <b>sous réserve du décompte final</b> , pour l'ensemble du cloisonnement et finitions, DEUX MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS ..... | Fr. 2'250'000.00         |
| <b>Total égal au prix maximum de QUARANTE MILLIONS NEUF CENT VINGT-HUIT MILLE SIX CENT FRANCS .....</b>  | <b>Fr. 40'928'600.00</b> |

Il est ici précisé que les travaux d'aménagements supplémentaires commandés par le locataire estimées selon tableau annexé à DEUX MILLIONS DOUZE MILLE NEUF CENT VINGT ET UN FRANCS ET NEUF CENTIMES (CHF 2'012'921.09), TTC, (colonne projet de loi OCP), montant qui sera définitivement ajusté sur la base des factures finales, seront réglés par le locataire directement à l'entière décharge du bailleur.

L'échéance du droit d'emption est fixée à vingt-quatre (24) mois à compter de l'inscription des présentes au Registre Foncier.

YK J. D. P. cm

-9-

Ce droit d'emption sera annoté au Registre Foncier jusqu'au premier novembre deux mille huit (01.11 2008).

### EXERCICE DU DROIT D'EMPTION

Le bénéficiaire aura la faculté d'exercer son droit d'emption, c'est-à-dire exiger des propriétaires la signature de l'acte définitif de vente, en tout temps, mais au plus tard à la date susmentionnée.

Ledit droit d'emption pourra être exercé uniquement pour l'ensemble des immeubles susdésignés, le bénéficiaire ne pouvant donc pas lever son option pour l'un d'entre eux uniquement.

Le bénéficiaire lèvera son option au plus tard vingt-quatre (24) mois à compter de l'inscription des présentes au Registre Foncier, aux termes d'une déclaration notifiée par pli recommandé à chaque propriétaire des immeubles avec copie au notaire soussigné qui devra préparer l'acte de transfert définitif.

Au cas où les propriétaires refuseraient de signer l'acte de transfert définitif, le bénéficiaire aura la faculté de les assigner par voie judiciaire en exécution du droit d'emption et requérir en mesures provisionnelles l'inscription provisoire de son droit de propriété au Registre Foncier ; les frais de ces démarches seront à la charge des propriétaires et seront portés en déduction du prix à payer.

L'acte définitif de vente devra se signer dans le délai de soixante (60) jours à compter du jour suivant la notification à chaque propriétaire de l'exercice du droit d'emption.

Au cas où le bénéficiaire n'exercerait pas son droit d'emption dans le délai de vingt-quatre (24) mois à compter de l'inscription des présentes au Registre Foncier, il sera réputé avoir renoncé à son droit. Dans ce cas, les propriétaires seront alors libérés de tout engagement découlant du présent pacte d'emption à l'égard du bénéficiaire, ce dernier s'engageant d'ores et déjà à requérir de Monsieur le Conservateur du Registre Foncier la radiation du droit qui lui est concédé.

*JA J DA Felin Cm*

CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent pacte d'emption est soumis aux clauses et conditions suivantes, savoir :

1.- Les droits et frais des présentes ainsi que ceux de l'acte définitif de vente seront à la charge de l'ETAT DE GENEVE.

2.- L'acte définitif de vente sera passé par l'intermédiaire du notaire soussigné dans le délai de soixante (60) jours suivant la notification au propriétaire de l'exercice du droit d'emption.

3.- Le prix de l'emption maximum, soit la somme de QUARANTE MILLIONS NEUF CENT VINGT-HUIT MILLE SIX CENT FRANCS (Fr. 40'928'600.--) non indexable, sera payé comptant, en mains du notaire soussigné, le jour de la signature de l'acte définitif de vente, sous réserve du décompte final, selon tableau ci-annexé, pour l'ensemble du cloisonnement et finitions.

A ce sujet, il est convenu entre les parties d'établir, dès que les aménagements et leurs coûts seront connus, un avenant au contrat de bail afin de définir le prix final pour l'ensemble du cloisonnement et des finitions ; c'est ce dernier montant qui déterminera le prix de vente final.

Il est enfin précisé que les cédules, dont il est parlé ci-après, ne sont pas comprises dans le prix de vente susmentionné.

4.- La prise de possession, soit l'entrée en jouissance est fixée au jour de la signature de l'acte définitif de vente mais au plus tard le jour de l'inscription du transfert de propriété au Registre Foncier.

5.- Lesdits immeubles seront acceptés en leur état au jour de la signature de l'acte définitif de vente, tous les travaux de constructions terminés, sans autre garantie des propriétaires, hormis les garanties qu'ils auront à l'égard des différents corps de métiers ayant procédé à un titre quelconque aux travaux de construction des immeubles et sans garantie des

JP J DA P. L. C. M

-11-

contenances indiquées qui sont celles du Cadastre, et avec toutes appartenances et dépendances, droits actifs et passifs, sans exception ni réserve.

Les propriétaires garantiront, lors de la signature de l'acte définitif de vente, que tous les entrepreneurs et artisans ayant participé à la construction des immeubles, ont été ou seront payés, de sorte qu'aucun d'eux ne pourra se prévaloir d'une demande d'hypothèque légale.

A ce sujet, la société IMONEX SA cédera au bénéficiaire tous ses droits envers les entrepreneurs et artisans ayant participé à la construction des bâtiments, de manière à ce que le bénéficiaire puisse se retourner contre lesdits entrepreneurs et artisans. Par référence à la norme 118, en général, ces garanties s'étendront sur deux ans à compter de la date de réception des travaux avec les différentes entreprises ayant œuvré à la construction et sur cinq ans pour les vices de construction. La garantie de l'article 219, alinéa 3, du Code des Obligations, demeurant réservé.

La société LAURIMMO « T » SA, quant à elle, cédera au bénéficiaire toutes les garanties qui lui auront été cédées par l'entreprise générale BERIC MANAGEMENT contre les entrepreneurs ayant participé aux travaux et donne au bénéficiaire les pouvoirs de représentation et de substitution nécessaires pour exercer les droits du maître de l'ouvrage ; il sera de ce fait libéré de ses obligations de garanties. La société LAURIMMO « T » SA garantit l'absence de limitation ou de renonciation de garantie dans les contrats conclus avec les entrepreneurs. Il remettra en outre au bénéficiaire une liste des entrepreneurs ayant participé aux travaux, avec indication de la date respective de réception des travaux. Demeure réservé l'article 219 alinéa 3 CO.

Par ailleurs, il est rappelé que les délais de garantie couvrant les appareils incorporés à l'ouvrage sont ceux donnés par leurs fabricants.

Enfin, les propriétaires déclarent à l'intention du bénéficiaire qu'à sa connaissance, il ne se trouve sur les immeubles qui font l'objet des présentes aucune matière ou substance répertoriée en tant que déchets toxiques dans les réglementations actuellement applicables, qui seraient susceptibles d'être préjudiciables pour les milieux naturels environnants (sol, atmosphère, eau). Les parcelles 2177, 2179 et 2180 ne figurent égale-

*JE* *J DA Hlin*  
*cm*

-12-

ment pas au cadastre des sites pollués par des déchets toxiques ainsi que cela résulte de l'extrait du cadastre des sites pollués délivré par le service cantonal de géologie le 10 mai 2005 qui demeure-  
ra ci-annexé.

6.- Le bénéficiaire acquittera les charges fiscales afférentes aux immeubles qui font l'objet des présentes, à compter du jour de la signature de l'acte définitif de vente, y compris l'impôt immobilier complémentaire.

Un décompte des charges et loyers sera établi au jour fixé pour la prise de possession.

7.- Les immeubles qui font l'objet des présentes sont garantis francs et libres de toutes inscriptions hypothécaires pour le jour de la signature de l'acte définitif de vente.

8.- Les sociétés IMONEX et LAURIMMO T s'engagent à constituer, modifier ou radier les réglementations et servitudes usuelles, tant en droit qu'en charge, nécessaires ou utiles à l'aménagement, au bon fonctionnement et à l'organisation des rapports de voisinage du périmètre de l'opération immobilière à laquelle se rattache l'immeuble. Pour ce faire, l'ETAT DE GENEVE donne au cédant un pouvoir valable jusqu'au 30 juin 2007, étant précisé que les frais et éventuels travaux correspondants seront à charge exclusive des sociétés IMONEX et LAURIMMO T.

9.- Le bénéficiaire est de plus informé que les restrictions de droit public, telles que celles résultant de plans de zones, d'aménagement et autres semblables, ne sont pas mentionnées au Registre Foncier et qu'aucune garantie n'est fournie à ce sujet. Il s'enquerra lui-même de ces restrictions à ses risques et périls.

JR  
N  
DA  
18.11  
Am

-13-

## CHAPITRE 2

### CONSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION ORDINAIRE

#### Article 1er

##### Objet du droit de préemption

La société IMONEX SA et la société LAURIMMO « T » SA, ce qui est accepté pour elles par leurs représentants susqualifiés, concèdent par les présentes à l'ETAT DE GENEVE un droit de préemption sur les immeubles susdésignés.

#### Article 2.-

##### Durée - annotation - renouvellement

Le droit de préemption est constitué pour une durée de vingt (20) ans et sera annoté au Registre Foncier pour la même durée, pour autant que le bail, dont il est parlé ci-dessus, déploie toujours ses effets entre les parties pendant la même durée.

En d'autres termes, si le bail ne devait plus déployer d'effets, le droit de préemption et l'annotation deviendraient caduques de plein droit ; dans ce cas, les propriétaires pourront directement radier l'annotation du droit de préemption du Registre Foncier.

Après la durée de vingt (20) ans, le droit de préemption et son annotation s'éteindront de plein droit, mais pourront être renouvelés après cette durée, au bon vouloir des parties, si le bail devait continuer à déployer ses effets au-delà des vingt (20) ans.

#### Article 3.-

##### Non transmissibilité par voie de succession

Le droit de préemption sera non transmissible et incessible.

JA 

-14-

**Article 4.-**

**Cas de préemption**

Le droit de préemption pourra être invoqué en cas de vente d'une partie ou de l'ensemble des immeubles, ainsi qu'à l'occasion de toute autre acte juridique équivalant économiquement à une vente.

**Article 5.-**

**Prix de préemption**

L'ETAT DE GENEVE pourra préempter au prix correspondant à l'offre ferme et irrévocable émanant d'un tiers acquéreur.

Cette offre devra impérativement être accompagnée d'un projet d'acte de vente et de la preuve de la capacité financière du tiers acquéreur par la justification de ses fonds propres disponibles et de la conclusion du contrat de prêt hypothécaire.

**Article 6.-**

**Modalité de l'exercice du droit de préemption**

En vertu du droit de préemption qui lui est concédé, l'ETAT DE GENEVE aura un droit de préférence sur tout tiers acquéreur.

En conséquence, les propriétaires devront, s'ils reçoivent une offre d'acquisition agréée par eux, transmettre ladite offre par pli recommandé à l'ETAT DE GENEVE, aussitôt qu'ils l'auront reçue.

Cette offre devra être transmise dûment accompagnée de toutes les pièces justificatives mentionnées à l'article 5 alinéa 2 pour ouvrir le délai d'exercice du droit de préemption. En cas de transmission d'une offre incomplète, le délai d'exercice du droit de préemption ne commencera pas à courir.

78 J. O. A. 188. am

-15-

Si l'ETAT DE GENEVE ne réagit pas dans un délai de soixante (60) jours à compter du jour de la réception du pli recommandé accompagné de toutes les pièces justificatives (cf article 5 alinéa 2) adressé par les propriétaires, son silence équivaudra à un refus d'exercer le droit de préemption qui lui est concédé.

Les propriétaires seront alors libérés de tout engagement découlant dudit droit de préemption à l'égard de l'ETAT DE GENEVE pour autant seulement qu'il soit procédé au transfert de propriété en faveur du tiers acquéreur duquel émane l'offre transmise et conformément au prix communiqué ou tout autre personne qu'il pourrait se substituer aux mêmes conditions que l'offre transmise. Dans ces conditions, l'ETAT DE GENEVE s'engage à requérir de Monsieur le Conservateur du Registre Foncier la radiation du droit qui lui est concédé et ce, simultanément au dépôt du transfert de propriété.

A défaut de transfert de propriété en faveur du tiers acquéreur duquel émane l'offre ou en cas de transfert de propriété à un prix différent, l'ETAT DE GENEVE conservera son droit de préemption.

#### DECLARATION HYPOTHECAIRE

L'ETAT DE GENEVE déclare savoir que les parcelles 2177, 2179 et 2180 susdésignées sont actuellement grevées des inscriptions hypothécaires suivantes, et qu'elles primeront le droit d'emption et de préemption présentement constitués:

##### Parcelle 2177

P.j. 3458 du 5 avril 2006, cédula hypothécaire au porteur au montant de ONZE MILLIONS NEUF CENT TRENTE MILLE FRANCS (Fr. 11'930'000.-), en premier rang et sans concours, avec bénéfice des cases libres,

JK J. D. S. in

2177

-16-

Parcelle 2179

▪ P.j. 6826 du 22 juin 2005, cédule hypothécaire au porteur au montant de DIX-HUIT MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS (Fr. 18'900'000.--), en premier rang et sans concours, avec taux maximum de douze pour cent (12%) l'an ;

Parcelle 2180

▪ P.j. 3448 du 4.04.2005, cédule hypothécaire au porteur au montant de DEUX MILLIONS SEPT CENT VINGT MILLE TROIS CENTS FRANCS (Fr. 2'720'300.--), en premier rang et sans concours, avec taux maximum de douze pour cent (12%), l'an et P.j. 3448 du 4.04.2005, cédule hypothécaire au porteur au montant de SIX CENT VINGT-SEPT MILLE SEPT CENTS FRANCS (Fr. 627'700.--), en deuxième rang et sans concours, avec bénéfice des cases libres, avec taux maximum de douze pour cent (12%) l'an.

RANG ENTRE

LE DROIT D'EMPTION ET LE DROIT DE PREEMPTION

Le droit d'emption ci-dessus consenti primera le droit de préemption présentement constitué.

SIGNATURE DE L'ACTE

(Art. 18 de la Loi sur le Notariat)

En application de l'article 18 de la Loi sur le Notariat, les comparants, en leur qualité, acceptent qu'un délai supérieur à trois mois s'écoule entre la première et la dernière signature.

DROITS ET FRAIS

Les droits et frais des présentes seront à la charge de l'ETAT soit REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE qui l'accepte.

JP J. DA...  
Cm

-17-

**REGISTRE FONCIER**

Les parties donnent par la présente tous pouvoirs au notaire soussigné aux fins d'inscrire au Registre Foncier les stipulations qui précèdent.

**FOR DE JURIDICTION**

Tout litige pouvant résulter de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat sera du ressort des tribunaux du Canton de Genève, dont les parties acceptent d'ores et déjà la compétence.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants,

- par les sociétés IMONEX SA et LAURIMMO « T » SA en leurs sièges sociaux respectifs susindiqués,

- par l'ETAT soit REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, en son Hôtel de Ville.

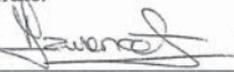
**DONT ACTE**

Fait et passé à Genève, en l'Etude, 29 Rue du Rhône, en ce qui concerne les sociétés IMONEX SA et LAURIMMO « T » SA, et à Genève, 2 Rue de l'Hôtel de Ville en les bureaux de la chancellerie en ce qui concerne le représentant de l'ETAT DE GENEVE,

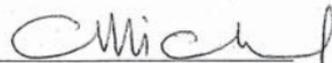
Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire la présente minute.

  
IMONEX SA



  
ppon LAURIMMO « T » SA

ETAT DE GENEVE

  
Me Caroline MICHEL-GIRARD, not.-

ENREGISTRE A GENEVE le 31 OCT. 2006