

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 15 mai 2013

Projet de loi

ouvrant un crédit d'investissement de 34 650 000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'investissement de 34 650 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit figure au budget d'investissement 2013 sous la politique publique A – Formation. Il est comptabilisé sous la rubrique 05.04.08.10.

Art. 3 Financement et charges financières

Le financement de ce crédit 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 est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

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

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

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Conformément à l'article 80A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et 98 de la nouvelle constitution, du 14 octobre 2012, qui entrera en vigueur le 1^{er} juin 2013, notre Conseil soumet à votre approbation la présente demande de crédit d'investissement destinée au financement de l'achat du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex, à l'adresse chemin de l'Echo 1.

Ledit bâtiment est destiné principalement à accueillir les 3 directions générales d'enseignement : primaire, actuellement dans l'immeuble, sis 11, rue Jean-Calvin, cycle d'orientation, situé au dernier étage du collège des Coudriers, et postobligatoire, situé au 3^e étage du 6, rue de l'Hôtel-de-Ville et au 4^e étage du 11, rue de l'Hôtel-de-Ville.

A ce stade, il convient d'emblée de préciser que notre Conseil a d'ores et déjà accepté de louer pour dix ans le bâtiment actuellement en cours de construction pour un loyer annuel de 2 305 003 F. Ces chiffres englobent les charges (chauffage, eau chaude, rafraîchissement et frais accessoires) pour un montant de 229 003 F TTC.

Les loyers pour les bureaux s'échelonnent, selon les niveaux, entre 357 F/m² et 403 F/m².

En parallèle, notre Conseil a signé une promesse d'achat-vente pour ledit bâtiment d'un montant de 34 600 000 F.

Dès lors, la question posée aujourd'hui est de savoir si l'Etat de Genève sera locataire ou propriétaire de cet immeuble.

Le bail et la promesse d'achat-vente, dont les principales caractéristiques seront examinées ci-dessous, sont joints en annexe au présent projet de loi.

1. Objectif de l'opération de regroupement

Le département de l'instruction publique, de la culture et du sport a souhaité réunir les 3 entités précitées dans un seul bâtiment en vue de la création de la future direction générale de l'école obligatoire et afin d'assurer une meilleure collaboration entre ces niveaux d'enseignement.

Notre Conseil a validé l'option de regrouper en un seul et même endroit ces dernières, implantées aujourd'hui sur 4 sites différents, ainsi que plusieurs services qui leur sont rattachés : service des remplacements, bureau d'accueil pour les familles non-francophones, service de la coordination pédagogique, service de l'enseignement privé, etc.

Les trois bâtiments qui seront en partie libérés lors du transfert à Onex (6 et 11, rue de l'Hôtel-de-Ville et dernier étage des Coudriers) seront réaffectés aux besoins de l'administration cantonale.

S'agissant de l'immeuble qui sera entièrement libéré (11, rue Jean-Calvin), il ne sera pas réaffecté aux besoins de l'administration. Sa valorisation est actuellement à l'étude.

2. Eléments essentiels de l'opération d'acquisition du bâtiment en cours de construction

La parcelle 1993 de la commune d'Onex appartient à la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation (ci-après : la Fondation). Celle-ci n'a pas souhaité se départir du terrain et a consenti à la société Implenia Développement SA, selon acte déposé le 12 avril 2012 au registre foncier, un droit de superficie distinct et permanent jusqu'en 2101, moyennant le paiement d'une rente annuelle de 74 552,40 F, soit 20,89 F/m² pour une surface de 3 569 m². Si l'Etat de Genève acquiert le bâtiment, il reprendra automatiquement tous les droits et obligations découlant du contrat de droit de superficie, y compris le paiement de la rente annuelle précitée, étant précisé que la Fondation a d'ores et déjà accepté formellement ce transfert dans le cadre de la promesse d'achat-vente signée entre Implenia Développement SA et l'Etat de Genève.

Comme déjà mentionné, l'Etat de Genève a d'ores et déjà signé un bail de 10 ans, soit du 20 décembre 2013 au 20 décembre 2023, et a également signé une promesse de vente et d'achat du bâtiment « clé en mains » assortie d'un droit d'emption en sa faveur, échéant le 20 septembre 2013.

Si l'Etat de Genève renonçait à exercer ce droit, Implenia Développement SA retrouverait la liberté de céder le bâtiment en cause à un tiers investisseur de son choix, l'Etat de Genève demeurant locataire aux conditions convenues.

3. Caractéristiques du bâtiment

L'immeuble dispose d'environ 270 postes de travail répartis sur 3 étages de 1 128 m² et un rez de 1 328 m². Il possède aussi un attique technique, ainsi que deux niveaux de sous-sol. Sa surface totale est de 4 712 m² (avec terrasse de 54 m²).

Les parkings intérieurs peuvent abriter 52 véhicules automobiles et 6 motos. On compte aussi des places extérieures pour voitures et deux-roues.

Il y a en outre des dépôts en sous-sol (223 m²).

Enfin, l'aménagement intérieur est conforme aux normes OLEG (« optimisation des locaux de l'Etat de Genève ») adoptées par le Conseil d'Etat, soit un peu plus de 17 m² par poste de travail, conformément à ce qui a été réalisé, par exemple, dans le bâtiment sis chemin des Olquettes au Petit-Lancy.

4. Charges de fonctionnement liées et induites

Les frais de notaire, estimés à 50 000 F, sont considérés comme une dépense activable qui sera comptabilisée en tant qu'investissement dès que les actes auront été établis et facturés.

Les frais de déménagement des futurs occupants, qui sont identiques en cas de location ou d'acquisition de ce bâtiment, sont estimés à 80 000 F TTC. Cette dépense liée sera comptabilisée en charge sur l'exercice 2014.

Les dépenses générales annuelles TTC induites par l'exploitation de ce bâtiment sont les suivantes :

Nature 31x – charges diverses : 229 003 F

Nature 316 – rente de superficie : 74 552 F

Total des charges d'exploitation : 303 555 F

Les charges financières annuelles induites par l'acquisition de ce bâtiment impacteront les comptes de fonctionnement de l'Etat pendant 40 ans :

Nature 32 - Intérêts (2,25%) : 779 625 F

Nature 33 - Amortissements : 866 250 F

Total des charges financières : 1 645 875 F

Le total des dépenses non activables qui seront comptabilisées en charge, dès l'exercice 2014, se monte à 1 949 430 F TTC par an.

5. Economies et revenus de fonctionnement

Les économies annuelles TTC résultant de l'abandon de la location au profit de l'acquisition de ce bâtiment sont les suivantes :

Nature 31x – charges diverses :	229 003 F
Nature 316 – loyers :	2 076 000 F
Total des économies induites :	2 305 003 F

L'économie nette, soit la différence entre la location ou l'acquisition de ce bâtiment, s'élève à 355 573 F par an. Hors indexation des prix de construction et des loyers, l'économie totale sur 40 ans est de 14 222 920 F.

A cela s'ajoute un potentiel de revenus supplémentaires, dont le montant ne peut pas encore être estimé, suite à la valorisation du bâtiment sis rue Jean-Calvin 11 et qui sera entièrement libéré en 2014.

6. Délais

La société Implenla Développement SA s'est engagée à terminer les travaux et à livrer l'immeuble pour le 20 décembre 2013, date initiale du contrat de bail.

Moyennant la mise en place du mobilier et des équipements informatiques, l'emménagement est prévu en février 2014.

Le contrat de bail et l'acte de promesse de vente et d'achat règlent les conséquences d'un éventuel retard dans la livraison de l'immeuble.

Comme rappelé ci-dessus, il est impératif que l'Etat de Genève se détermine sur l'exercice de son droit d'emption d'ici au 20 septembre 2013 (voir page 8, chiffre 2.2, lettre B, de l'acte de promesse de vente et d'achat).

Compte tenu du délai référendaire, votre Grand Conseil, s'il entendait donner suite à la proposition du Conseil d'Etat, devrait donc adopter le présent projet de loi au plus tard lors de la session des 27 et 28 juin 2013.

7. Conclusions

Le montant annuel TTC du loyer sans les charges, représente environ 6% du prix d'acquisition, ce qui signifie qu'en moins de 17 ans les loyers à payer auront atteint le niveau du prix d'acquisition. La solution d'acquisition paraît ainsi clairement plus avantageuse à notre Conseil.

Dès lors, considérant que le présent projet de loi correspond à l'exigence de prioriser et cibler au plus juste les investissements à réaliser, le Conseil d'Etat a décidé de poursuivre l'action initiée par les acquisitions des immeubles sis 88, route de Chancy et 54, route de Chêne.

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 et financier*
- 2) *Planification des dépenses et des recettes d'investissement et calcul des charges financières (amortissements et intérêts)*
- 3) *Synthèse de la planification des charges et revenus de fonctionnement liés et induits – Eléments non activables*
- 4) *Contrat de bail signé avec Implenia Développement SA*
- 5) *Acte de promesse de vente et d'achat signé avec Implenia Développement SA*



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

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 de l'urbanisme.
- Objet** : Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 34'650'000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex.

- Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s)** :
05040810 / 5040

- Coût total du projet d'investissement** :

INVESTISSEMENTS	
Dépenses activables sur le projet	34'650'000
- Recettes éventuelles	0
= Investissements nets au terme du projet	34'650'000

- Politique(s) publique(s) concernée(s)** :
Politique publique A, Formation

- Coût total du fonctionnement lié** :

FONCTIONNEMENT LIE	
Charges liées non activables sur le projet	80'000
- Revenus liés éventuels	0
= Impacts nets sur les résultats annuels	80'000

Le coût total de la réalisation de l'actif est évalué à 34'650'000 F et se décompose de la manière suivante :

- 34'650'000 F d'investissement net.
- 80'000 F de fonctionnement lié nécessaire pour sa réalisation. Ce montant n'entre pas dans la demande du crédit voté du présent projet de loi et doit faire l'objet d'une inscription annuelle au budget de fonctionnement.

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

- Les tableaux financiers annexés au projet de loi présentent de façon détaillée la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en millions de francs)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Résultat récurrent
RESULTAT NET Fonct. LIE et INDUIT	0.00	0.28	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
Fonctionnement lié											Total
TOTAL des charges	0	0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08
TOTAL des revenus	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET	0	-0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonctionnement induit											Résultat récurrent
TOTAL des charges	0	-0.36	-0.36	-0.36	-0.36	-0.36	-0.36	-0.36	-0.36	-0.36	-0.36
TOTAL des revenus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

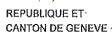
- Inscription budgétaire et financement** :

- Ce crédit d'investissement est inscrit au budget d'investissement dès 2013 sous la rubrique 05040810 / 5040.
- Il entrera dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2013.
- Les données des tableaux financiers annexés au projet de loi concordent avec les données du budget 2013, sous réserve des éléments mentionnés ci-avant. Elles entrent dans le cadre du plan financier quadriennal de fonctionnement 2013-2016 et du plan financier quadriennal des investissements 2013-2016.

- Annexes financières au projet de loi** : tableaux financiers.

- Remarque** : L'Etat de Genève doit se déterminer sur le droit d'emption d'ici au 20 septembre 2013, faute de quoi le bâtiment devrait être loué pendant 10 ans à compter de 2013.

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 édité par la conférence des directeurs cantonaux des finances (NMC) pour les charges et les revenus de fonctionnement, au manuel de comptabilité publique MCH2 pour les dépenses et les recettes d'investissement, et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.



Signature de la direction financière départementale (investisseur) :

Signature de la direction financière départementale (bénéficiaire) :

PT 15501

Genève, le : 02.05.2013

Visa du département des finances : A. ROSSET

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes datés du 29 avr 2013..

1. PLANIFICATION DES DEPENSES ET DES RECETTES D'INVESTISSEMENT et CALCUL DES CHARGES FINANCIERES (AMORTISSEMENTS ET INTERETS)

Projet de loi ouvrant un crédit d'investissement de 34'650'000 F pour l'acquisition du bâtiment en cours de construction sur la parcelle 1993 de la commune d'Onex.

Projet présenté par le DEPARTEMENT DE L'URBANISME

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Investissement brut	34'650'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34'650'000
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	34'650'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34'650'000
Bâtiment - Invest. propre durée moyenne.	34'650'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34'650'000
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

TOTAL des charges financières	0	1'645'875	1'645'875	1'645'875	1'645'875	1'645'875	1'645'875	1'645'875	1'645'875	1'645'875	16'458'750
Intérêts	0	779'625	779'625	779'625	779'625	779'625	779'625	779'625	779'625	779'625	7'796'250
Amortissements	0	866'250	866'250	866'250	866'250	866'250	866'250	866'250	866'250	866'250	8'662'500

Signature du responsable financier (CR Investisseur) :

Date : 25/04/2013

Signature du responsable financier (CR Bénéficiaire) :

Date : 27.04.2013

Remarques (DBA, DAS):
L'immeuble est acquis avec un droit de superficie. En conséquence la totalité de la dépense concerne le bâtiment et donne lieu à des amortissements sur 40 ans!
Les frais de notaire, estimés à F 50'000 TTC, sont des dépenses activables qui s'ajoutent au montant de l'acquisition (F 34'600'000 TTC).
L'achat aura lieu au plus tôt le 20 décembre 2013 et au plus tard à fin mars 2014 selon la promesse signée entre les parties. Par conséquent, aucune charge d'intérêt ou d'amortissement

Loi sur la gestion administrative et financière de l'État de Québec (D-110) - Dépense normale

2. SYNTHÈSE DE LA PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT LIÉS ET INLIÉS - ÉLÉMENTS NON ACTIVABLES

Projet présenté par le DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Écart de montage
TOTAL des charges de fonctionnelles et inliées	0	-279 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573
Charges en personnel [20]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30 Salaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
300 Nombre Équivalent Temps Plein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses matérielles [21]	0	-132 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148
310 Fourneaux généraux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
311 Matériel, mobilier, véhicules	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
312 Eau, électricité et chauffage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
313 Téléphone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
314 Éclairage et ventilation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
315 Entretien de matériel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
316 Location	0	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148	-200 148
317 Divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
318 Matériel de bureau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
319 Autres charges non salariales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [22-23]	0	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573
23 Intérêts	0	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573	16 573
35 Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [24 à 35]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36 Divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37 Frais [20] (personnel externe)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [26]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnelles et inliées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenu liés à l'activité [36-41+43-45+46]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT LIÉ ET INLIÉ	0	-279 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573

Fonctionnement lié

TOTAL des charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET	0	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000

Fonctionnement induit

TOTAL des charges	0	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573
TOTAL des revenus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET	0	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573	-355 573

REMARQUES (SALA D'AS)

Les dépenses annuelles totales se montent à F 355 573 pendant 42 ans, soit 14,3 millions au total.
Les dépenses annuelles d'exploitation (312-314+315-319) estimées à F 229 003 TTC sont limitées en cas de location ou d'achat.
L'économie annuelle de loyer (F 207 600 TTC) est légèrement atténuée par le droit de superficie à charge du locataire (F 74 592 TTC).
L'acquisition aura lieu au plus tôt fin décembre 2013. En conséquence aucune charge liée ou induite ne sera comptabilisée en 2013.
Les frais de développement (312-314+315-319) TTC sont estimés en cas d'acquisition de 30 ans de location.

Signature du responsable financier (ou directeur)

Date : 25/04/2013



**LOCAUX COMMERCIAUX
BAIL A LOYER**

Immeuble : Onex II
Chemin de l'Echo 5
1213 Onex

Bailleur : **Implenla Development SA**
Chemin de l'Echo 1
Case postale 603
1213 Onex
No TVA: CHE-116.330.952 MWST

Locataire : **Etat de Genève, représenté par le Département des
Constructions et des Technologies de l'Information**
Chemin des Oliquettes 4
1214 Petit-Lancy

Adresse de correspondance :
Case postale 22
1211 Genève 8

Objet locatif : Bureaux : 4'712 m²
Parkings voiture intérieurs : 52 places
Parkings moto intérieurs : 6 places
Parkings voiture extérieurs : 6 places
Terrasse accessible en attique : 54 m²
Dépôts et circulation en attique : 75 m²
Dépôts en sous-sol : 264 m² si production de froid par CADIOM
ou 223 m² si production de froid par électricité

Destination des locaux : Bureaux, dépôts, parkings

Dépendances : Aucune

Durée du bail : 10 ans
Du 20 décembre 2013 au 20 décembre 2023



Préambule

La Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation est propriétaire de la parcelle n° 1993 de la Commune d'Onex. Ladite Fondation et Implenia Development SA ont signé les 28 octobre et 13 novembre 2002 un acte de promesse de constitution de droit de superficie (DDP) sur la parcelle précitée en faveur d'Implenia Development SA, valablement prorogé en date du 19 juillet 2011.

Implenia Development SA a pour but de construire et vendre sur le DDP ainsi constitué un bâtiment d'activités, d'un gabarit de trois étages sur rez-de-chaussée, plus attique, avec deux niveaux de sous-sols.

Simultanément à la signature du présent contrat de bail, Implenia Development SA a signé un acte de promesse de vente et d'achat irrévocable permettant à l'Etat de Genève d'acquérir l'immeuble clefs en mains à la fin du chantier. Cet acte sera contresigné par l'Etat de Genève dès que ce dernier aura obtenu l'autorisation y relative par arrêté du Conseil d'Etat. L'acquisition du bâtiment est conditionnée à l'obtention du crédit octroyé par l'adoption d'une loi ci-référant.

Dans l'hypothèse où l'immeuble ne serait pas acquis par l'Etat de Genève, Implenia Development SA envisage de le vendre et céder le présent contrat de bail à un investisseur tiers de son choix. Dans ce cas, le futur acquéreur reprendra les termes et conditions du présent bail, sans exception ni réserve.

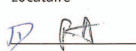
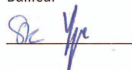
0 Bâtiment projeté

L'immeuble projeté, dans lequel se trouvent les objets présentement loués, sera construit conformément aux :

- plan localisé de quartier n°29'600 du 25 juin 2008, dûment en force (**annexe 2**),
- autorisations de construire définitive DD 102227-4 du 4 septembre 2009 prolongée en date du 9 août 2011 et complémentaire DD 102227-2-4 du 28 mars 2010, toutes deux pleinement exécutoires (**annexe 3**),
- descriptif technique du bâtiment daté du 31 janvier 2012, incluant les aménagements intérieurs de base, des modifications du projet autorisé, ainsi qu'une variante pour la production de froid par électricité, (**annexe 4**),
- plans des aménagements intérieurs de base, y compris des modifications du projet autorisé, selon liste datée du 31 janvier 2012 (**annexe 5**).

A ce sujet, il est précisé les éléments suivants :

- les aménagements intérieurs de base, les modifications du projet autorisé, ainsi que la variante pour la production de froid, susmentionnés doivent faire l'objet d'autorisations complémentaires ;
- la variante de production de froid précitée consiste à installer un système de production indépendant par électricité en lieu et place du système de production par CADIOM actuellement autorisé. Cette variante sera réalisée par le bailleur à la condition qu'il soit au bénéfice d'une autorisation du Service de l'Energie (ScanE), dûment exécutoire avant le 30 septembre 2012. Dans cette hypothèse, le locataire accepte d'ores et déjà toute modification / adaptation des plans et descriptif technique précités qui s'avèrerait nécessaire ;



- le bailleur s'engage par ailleurs à obtenir d'ici à la fin des travaux, à ses risques et frais et sous sa seule responsabilité, une autorisation complémentaire pour les aménagements intérieurs de base et modifications du projet autorisé. Le locataire, pour sa part, accepte d'ores et déjà toute modification / adaptation des plans et descriptif technique précités qui seraient exigées par les autorités compétentes dans le cadre de cette procédure d'autorisation complémentaire.

1. Conditions préalables à l'entrée en vigueur du présent bail

Le présent contrat de bail ne pourra déployer ses effets que si les conditions cumulatives suivantes sont préalablement remplies :

- a) Ouverture du chantier d'ici au 11 avril 2012 au plus tard ;
- b) Dans l'intervalle, constitution du DDP en faveur d'Implenia Development SA sur la parcelle n° 1993 à Onex conformément à la promesse de constitution de DDP et sa prolongation mentionnées en préambule, soit d'ici au 11 avril 2012 au plus tard ;
- c) Construction du bâtiment projeté conformément aux documents mentionnés à l'article 0 ci-dessus ;
- d) Remise de l'objet locatif et réalisation de l'état des lieux d'entrée définitif du locataire d'ici au 20 décembre 2013, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 2.3 ci-après. En cas de remise différée de l'objet locatif, la date de commencement du présent bail sera reportée d'autant.

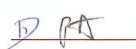
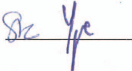
2. Loyer et remise de l'objet locatif

2.1 Description de l'objet locatif et surfaces

Le bailleur loue au locataire dans l'immeuble susmentionné - à l'adresse postale chemin de l'Echo 5 - les locaux suivants dont la situation et la surface sont indiquées en couleurs sur les plans schématiques figurant **en annexe 1**. Il est ici précisé que ces plans schématiques ont été établis sur la base des plans des aménagements intérieurs de base, incluant des modifications du projet autorisé, mentionnés à l'article 0 ci-dessus. S'il y a lieu, ils seront mis à jour lors de l'entrée en jouissance des locaux.

Tout changement portant sur les aménagements intérieurs de base et /ou sur les modifications du projet autorisé qui serait exigé par les autorités compétentes dans le cadre de l'autorisation complémentaire mentionnée à l'article 0 ci-dessus, engendrant ou non des modifications de l'objet locatif, ne donnera pas lieu à une modification du loyer mentionné ci-dessous, ni à la hausse, ni à la baisse.

En revanche, le système de production de froid effectivement réalisé impactera le loyer comme prévu à l'article 2.2 ci-après.



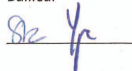
2.2 Loyer

Variante 1 : production de froid par CADIOM

Etage	Affectation	Surface m ²	Loyer annuel	
			CHF / m ² / an (HT)	CHF total / ans (HT)
Rez-de-chaussée	Bureaux	1'328 m ²	352.-	467'456.-
Etage 1	Bureaux	1'128 m ²	367.-	413'976.-
Etage 2	Bureaux	1'128 m ²	382.-	430'896.-
Etage 3	Bureaux	1'128 m ²	396.-	446'672.-
Attique	Bureaux	0 m ²	0.-	0.-
Attique	Terrasse accessible	54 m ²	50.-	2'700.-
Attique	Dépôts et circulation	75 m ²	100.-	7'500.-
1 ^{er} et 2 ^{ème} sous-sols	Dépôts	264 m ²	100.-	26'400.-
1 ^{er} et 2 ^{ème} sous-sols	Parking voitures	52 places	1'800.-	93'600.-
1 ^{er} et 2 ^{ème} sous-sols	Parking motos	6 places	480.-	2'880.-
Extérieur (en surface)	Parking voitures	6 places	1'320.-	7'920.-
Loyer net total (HT)		Total		1'900'000.-
Acompte provisionnel de chauffage, eau chaude, rafraîchissement et frais accessoires (cf. art. 4)		4'712 m ²	45.-	212'040.-
Loyer brut total (HT)		Total		2'112'040.-

Variante 2 : production de froid indépendante par électricité

Etage	Affectation	Surface m ²	Loyer annuel	
			CHF / m ² / an (HT)	CHF total / ans (HT)
Rez-de-chaussée	Bureaux	1'328 m ²	357.-	474'096.-
Etage 1	Bureaux	1'128 m ²	372.-	419'616.-
Etage 2	Bureaux	1'128 m ²	387.-	436'536.-
Etage 3	Bureaux	1'128 m ²	403.-	455'074.-
Attique	Bureaux	0 m ²	0.-	0.-
Attique	Terrasse accessible	54 m ²	50.-	2'700.-
Attique	Dépôts et circulation	75 m ²	100.-	7'500.-
1 ^{er} et 2 ^{ème} sous-sols	Dépôts	223 m ²	100.-	22'300.-
1 ^{er} et 2 ^{ème} sous-sols	Parking voitures	52 places	1'800.-	93'600.-
1 ^{er} et 2 ^{ème} sous-sols	Parking motos	6 places	480.-	2'880.-
Extérieur (en surface)	Parking voitures	6 places	1'320.-	7'920.-
Loyer net total (HT)		Total		1'922'222.-
Acompte provisionnel de chauffage, eau chaude, rafraîchissement et frais accessoires (cf. art. 4)		4'712 m ²	45.-	212'040.-
Loyer brut total (HT)		Total		2'134'262.-




La TVA applicable est celle en vigueur au jour de la remise de l'objet locatif. Elle sera perçue sur les montants HT indiqués ci-dessus.

Le loyer et l'acompte provisionnel sont dus par le locataire au bailleur dès le 1^{er} janvier 2014 (pour une entrée en jouissance des locaux au 20 décembre 2013), et sont payables **par trimestre d'avance** selon les modalités fixées par le bailleur, à l'exception du loyer du 1^{er} trimestre de chaque année civile qui est versé à la fin du mois de février en raison des bouclements des comptes du locataire. Les autres versements s'effectueront au plus tard : les 10 mars, 10 juin et 10 septembre de l'année.

Il est dû au bailleur un intérêt de plein droit de 5% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP. Le locataire est exonéré des frais de rappels.

2.3 Début de la location

La location débute à l'entrée en jouissance des locaux, soit en principe le **20 décembre 2013**.

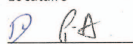
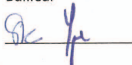
Si un retard devait être apporté à la remise de l'objet locatif, le bailleur s'engage à en avertir le locataire aussitôt qu'il aura réalisé qu'il y aurait du retard, et lui communiquer une nouvelle date de remise des locaux.

Dans tous les cas, le bailleur avisera le locataire de la date effective de remise de l'objet locatif au moins six (6) mois à l'avance. A ce sujet, il est convenu que :

- si la date de remise de l'objet locatif ainsi communiquée devait ne pas être respectée par le bailleur pour des raisons indépendantes de sa volonté, ce dernier n'en assumera pas la responsabilité et tout dommage résultant de ce retard, pour le locataire, devra-t-être assumé par le locataire seul, à l'entière décharge du bailleur,
- si la date de remise de l'objet locatif ainsi communiquée devait ne pas être respectée par le bailleur pour des raisons qui lui sont imputables, ce dernier prendra en charge les dommages économiques du locataire à hauteur d'une indemnité forfaitaire de CHF 5'622.- TTC (TVA à 8% comprise) par jour de retard dans le cas d'une production de froid par CADIOM, respectivement CHF 5'688.- TTC (TVA à 8% comprise) par jour de retard dans le cas d'une production de froid par électricité, plafonnée à CHF 2'052'000.- TTC (TVA à 8% comprise) au maximum dans le cas d'une production de froid par CADIOM, respectivement CHF 2'076'000.- TTC (TVA à 8% comprise) au maximum dans le cas d'une production de froid par électricité.

Au moins trente (30) jours avant la remise effective des locaux, les parties procéderont à une reconnaissance desdits locaux et dresseront à cette occasion un état des lieux d'entrée provisoire. Les travaux de retouche en découlant seront à entreprendre par le bailleur dans les 30 jours suivant ledit état de lieux d'entrée provisoire.

L'entrée en jouissance des locaux se fera à la date de la remise effective des locaux, accompagnée d'un état des lieux d'entrée définitif, étant précisé que l'objet locatif sera considéré comme habitable et utilisable dès la date où il pourra être mis en service conformément à sa destination, même en présence de défauts mineurs et en cas de non achèvement de certains travaux d'aménagements extérieurs, pour autant que cela n'entrave pas l'utilisation des locaux. Le loyer net et l'acompte provisionnel sont dus par le locataire à compter de l'entrée en jouissance des locaux sous réserve de l'article 2.2 alinéa 2.



L'objet locatif est remis au locataire selon les descriptif technique et plans mentionnés à l'article 0 ci-dessus et figurant en annexes 4 et 5, sous réserve des modifications / adaptations éventuelles exigées par les autorités compétentes dans le cadre des procédures d'autorisations complémentaires pour les aménagements intérieurs de base, les modifications du projet autorisé et la variante de production froid. Les défauts éventuels sont éliminés par le bailleur.

2.4 Adaptation du loyer après le début de location

Le loyer annuel de base pour les objets locatifs selon l'article 2.1 se monte à la conclusion du bail à CHF 1'900'000.- HT dans le cas d'un système de production de froid par CADIOM selon article 2.2 variante 1, respectivement à CHF 1'922'222.- HT dans le cas d'une production de froid indépendante par électricité selon article 2.2 variante 2.

Le loyer annuel net de CHF 1'900'000.- HT (variante 1), respectivement de CHF 1'922'222.- HT (variante 2), est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de l'entrée en jouissance des locaux (base décembre 2010 = 100).

$$\frac{\text{(Loyer annuel net en vigueur)} \times \text{(modification de l'indice depuis la dernière adaptation)}}{\text{(ISPC lors de la dernière adaptation)}}$$

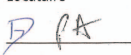
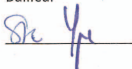
= augmentation du loyer net par an

Le loyer peut en cours de bail être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.

Au moins trente (30) jours avant la remise effective des locaux, les parties procéderont à une reconnaissance desdits locaux et dresseront à cette occasion un état des lieux d'entrée provisoire. Les travaux de retouche en découlant seront à entreprendre par le bailleur dans les 30 jours suivant ledit état de lieux d'entrée provisoire.

L'entrée en jouissance des locaux se fera à la date de la remise effective des locaux, accompagnée d'un état des lieux d'entrée définitif, étant précisé que l'objet locatif sera considéré comme habitable et utilisable dès la date où il pourra être mis en service conformément à sa destination, même en présence de défauts mineurs et en cas de non achèvement de certains travaux d'aménagements extérieurs, pour autant que cela n'entrave pas l'utilisation des locaux. Le loyer net et l'acompte prévisionnel sont dus par le locataire à compter de l'entrée en jouissance des locaux.

L'objet locatif est remis au locataire selon les descriptif technique et plans mentionnés à l'article 0 ci-dessus et figurant en annexes 4 et 5, sous réserve des modifications / adaptations éventuelles exigées par les autorités compétentes dans le cadre des procédures d'autorisations complémentaires pour les aménagements intérieurs de base, les modifications du projet autorisé et la variante de production froid. Les défauts éventuels sont éliminés par le bailleur.



3. Renouvellement et résiliation

Le bail est conclu pour une durée initiale de 10 ans, soit du 20 décembre 2013 au 20 décembre 2023.

Le bail peut être résilié au plus tôt pour son échéance moyennant un préavis adressé 12 mois à l'avance par l'une ou l'autre des parties.

Si aucune des parties n'a manifesté par écrit son intention au sujet de la résiliation du bail, leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de 5 ans, toutes les conditions du bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de 5 ans en 5 ans. La durée du bail ne peut dans aucun cas dépasser la durée du contrat de superficie entre le bailleur et la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation (99 ans à compter de sa constitution).

4. Chauffage, eau chaude, rafraîchissement et frais accessoires

Les principes de répartition des charges d'exploitation de l'immeuble entre le bailleur et le locataire sont fixés dans le tableau en **annexe 6**, lequel fait partie intégrante du présent bail.

Les charges et frais accessoires suivants sont gérés et payés directement aux prestataires par le locataire ; ceux-ci ne sont pas compris dans le loyer net :

- frais de chauffage et d'eau chaude selon art. 5 à 7 OBFL ;
- frais relatifs au rafraîchissement des locaux ;
- consommation d'énergie et divers liés aux surfaces à usage exclusif du locataire, nettoyage et entretien des installations à usage exclusif du locataire, maintenance des installations techniques de l'immeuble à usage exclusif du locataire, selon principes de l'**annexe 6** ;

Les charges et frais accessoires suivants sont à charge du locataire par le biais des acomptes provisionnels ; ceux-ci ne sont pas compris dans le loyer net et feront l'objet de décomptes annuels séparés :

- consommation d'énergie et divers liés aux surfaces à usage commun, nettoyage et entretien des installations à usage commun, maintenance des installations techniques communes de l'immeuble, selon principes de l'**annexe 6** ;
- frais administratifs de 4% calculés sur le montant effectif des charges et frais accessoires ;

Deux décomptes, un pour les charges et un pour les frais accessoires, sont établis une fois par année. Ces décomptes couvrent en principe la période allant du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante à moins que le bailleur n'en décide autrement. Les soldes en faveur du bailleur sont payables, chaque année, dans un délai de 90 jours, à compter de l'envoi des décomptes. Les soldes en faveur du locataire lui sont remboursés dans le même délai.

Même en cas de résiliation du bail par le locataire, aucun décompte ou remboursement n'intervient avant l'établissement des décomptes annuels.

La facturation d'autres frais accessoires introduits en raison d'une modification des conditions ou de dispositions légales reste réservée.

En outre, les taxes et frais qui concernent exclusivement l'exploitation de l'objet locatif par le locataire sont également à sa charge, même si ceux-ci sont facturés au bailleur.

S'il apparaît que les acomptes provisionnels prévus ne couvrent pas les charges et les frais accessoires, le bailleur peut les adapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours pour le premier jour de n'importe quel trimestre.

5. Garantie du loyer

Le locataire ne fournira aucune garantie locative. Le bailleur y renonce expressément tant que le titulaire du présent contrat de bail est l'Etat de Genève. En revanche, une garantie bancaire devra impérativement être constituée en cas de transfert du bail ou de sous-location, sauf dans le cas de figure stipulé à l'article 7.17, 3^{ème} paragraphe.

6. Assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Le bailleur, respectivement le propriétaire de l'immeuble, a opté pour un assujettissement volontaire à la TVA pour l'immeuble faisant l'objet du présent contrat de bail à loyer, conformément à l'article 22 de la LTVA :

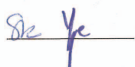
- la TVA est perçue, au taux valable au moment de la livraison de la prestation, sur le loyer net et l'acompte provisionnel convenus sous article 2.2 ci-dessus. En cas de modification du taux de la TVA, le bailleur applique le nouveau taux dès la date de son entrée en vigueur.
- le bailleur s'engage à établir des documents conformes aux dispositions de l'article 26 LTVA qui permettent, le cas échéant, au locataire de pouvoir récupérer l'impôt préalable.

7. Dispositions particulières

7.1 Utilisation des locaux

L'objet locatif est à disposition du locataire pour l'utilisation suivante:

- locaux au rez-de-chaussée : arcades commerciales, bureaux, salles de conférences et/ou activités sans nuisances,
- locaux aux étages : bureaux et/ou activités sans nuisances,
- dépôts en sous-sol : stockage de matériel et d'archives. Le stockage de produits inflammables ou dangereux est interdit,
- parkings intérieurs et extérieurs: pour des véhicules en bon état d'entretien. Le nombre de places de stationnement indiqué à l'article 2.2 comprend les places visiteurs nécessaires au locataire.



L'objet locatif doit être utilisé de telle façon que les autres locataires éventuels et/ou sous-locataires ne soient pas dérangés et ne puissent s'en plaindre légitimement.

Les éventuelles vitrines doivent se présenter de manière propre et agréable.

7.2 Modification de l'utilisation

Les élargissements, réductions et/ou modifications significatifs de l'utilisation des locaux ne sont autorisés qu'avec l'accord écrit du bailleur.

7.3 Installations à usage commun

Les surfaces et installations suivantes sont destinées à un usage commun de l'immeuble :

- les rampes d'accès et les zones de circulation communes aux deux immeubles (parking souterrain),
- les zones d'aménagements extérieurs à l'exclusion des places de parking extérieures,

Le locataire est informé que le stationnement est interdit sur toutes les zones d'aménagements extérieurs se trouvant autour de l'immeuble à l'exclusion des places de parking en surface ; seules les livraisons sont autorisées. Le bailleur se réserve la possibilité de dénoncer, respectivement verbaliser et/ou faire évacuer les véhicules des contrevenants.

7.4 Remise des locaux au début de la location

L'objet locatif est remis au locataire à la date et dans l'état prévus dans le présent contrat.

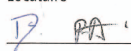
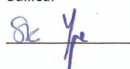
Si la date de remise est un samedi, un dimanche ou un jour férié officiellement reconnu au lieu de l'objet locatif, la remise se fait le prochain jour ouvrable avant 12.00h, sans réduction de loyer.

Lors de la remise des locaux, les défauts éventuels sont consignés par le bailleur dans un état des lieux d'entrée définitif signé par les deux parties. Si d'autres défauts que ceux figurant dans cet état des lieux sont découverts, le locataire en avise le bailleur par écrit dans les 30 jours après leur découverte. Sinon, tous les locaux sont considérés comme remis dans un bon état correspondant au contrat.

Les éventuelles remises en état et réparations nécessaires, qui doivent être exécutées après la remise de l'objet locatif, doivent être tolérées par le locataire moyennant préavis du bailleur. Toutefois, ces dernières n'empêcheront pas la jouissance des locaux et n'excéderont pas 10 jours ouvrables par intervention.

7.5 Aménagement de l'objet locatif par le bailleur

Le loyer net convenu selon article 2.2 s'entend pour les locaux sur plans, c'est-à-dire aménagés conformément aux descriptif technique et plans mentionnés à l'article 0 ci-dessus et figurant en **annexes 4 et 5**, sous réserve des adaptations dues à la variante de froid réalisée et des modifications / adaptations éventuelles exigées par les autorités compétentes dans le cadre de la procédure d'autorisation complémentaire pour les aménagements intérieurs de base et modifications du projet autorisé.



Le locataire a l'obligation de supporter pendant la durée du bail des travaux dans le faux-plafond et dans le sol pour l'aménagement de canaux, tuyaux, câbles, etc., sans indemnité, pour autant que ces derniers n'empêchent pas la jouissance des locaux et n'excèdent pas 10 jours ouvrables, par intervention.

7.6 Aménagement de l'objet locatif par le locataire

Si le locataire entend réaliser lui-même des aménagements complémentaires dans ses locaux, ils ne pourront être effectués qu'après l'état des lieux d'entrée définitif, à ses frais, risques et périls. Il devra au préalable avoir obtenu les autorisations nécessaires, ainsi que l'accord du bailleur après présentation des plans d'aménagement complémentaires, descriptifs et devis y relatifs.

Pour ses travaux, le locataire est responsable de l'application de toutes les prescriptions légales telles que lois sur la construction communale et cantonale, normes SIA et directives des associations professionnelles compétentes, prescriptions de la SUVA, prescriptions pour la protection contre l'incendie, etc.

Le locataire supporte tous les frais provoqués par les travaux qu'il exécute. En font partie également les dommages résultant de dommages et intérêts réclamés par des tiers, réductions de loyer demandées par des locataires voisins suite aux nuisances provoquées par les travaux, remboursements de frais pour l'élimination d'aménagements partiels et sans valeur du locataire, prétentions relatives aux hypothèques légales, etc.

Les taxes de raccordement à l'eau, à l'électricité, aux canalisations etc. ainsi que les adaptations de prime de l'assurance immeuble progressive consécutives aux aménagements faits par le locataire, sont proportionnellement à la charge du locataire.

Le bailleur est autorisé à demander des garanties relatives aux travaux, en cas de transfert de bail ou de sous-location.

Pour tout projet de construction, une assurance responsabilité civile maître de l'ouvrage doit être conclue.

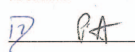
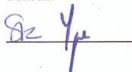
Le bailleur est autorisé, lorsque les parties générales de l'immeuble sont touchées, essentiellement dans le domaine de la statique, des installations et de l'enveloppe, à imposer les architectes et / ou les entreprises / produits / systèmes de son choix. Pour tous autres travaux effectués par le locataire avec l'accord du bailleur, ce dernier ne pourra pas imposer les architectes et / ou les entreprises / produits / système étant donné que l'Etat de Genève est soumis à l'AIMP (L605).

La statique de l'immeuble ne doit pas subir de préjudice. La charge maximale au sol (dalle brute) est de 500 kg/m². Les dérogations à ces points doivent être soumises au bailleur pour accord, accompagnées d'une expertise d'ingénieur.

L'entretien et le remplacement des aménagements, objets et/ou matériel fixes ou mobiles amenés par le locataire sont expressément et exclusivement affaire du locataire, même si ceux-ci sont des installations fixes de l'immeuble. Le bailleur peut exiger du locataire l'entretien des installations si leur état risque d'endommager l'objet locatif ou d'autres parties de l'immeuble.

En outre, l'article 260a alinéas 1-3 CO est applicable.

Le bailleur autorise la pose de câblage informatique et de la fibre optique dans la chose louée.



7.7 Autorisations administratives

L'autorisation complémentaire nécessaire pour les aménagements intérieurs de base du bâtiment et les modifications du projet autorisé est à obtenir sous la responsabilité et à la charge du bailleur.

Le dépôt, auprès du Service de l'Energie (ScanE), de la requête visant à modifier le concept de production de froid sera effectué par le bailleur, à sa charge. Le bailleur ne donne toutefois aucune garantie au locataire quant à l'obtention de ladite autorisation.

Toutes les autres autorisations officielles nécessaires à l'utilisation et à l'exploitation des locaux loués sont affaires du locataire ainsi que les frais y relatifs. Le bailleur n'assume aucune responsabilité à ce sujet.

7.8 Remise des locaux à la fin du bail

Toutes les installations fixes résultant des aménagements et installations effectués par le locataire conformément à l'article 7.6 font parties intégrantes de l'immeuble et resteront propriété du bailleur sans indemnité ni reprise, à moins que le bailleur ne souhaite la remise des locaux dans leur état initial ce qu'il signifiera au locataire dans un délai raisonnable avant la restitution des locaux.

De plus, le locataire aura l'obligation de démonter et d'évacuer, à ses frais, les enseignes ou panneaux d'entreprise installés en vitrine et devant l'entrée de l'immeuble.

A l'échéance du bail, les locaux sont rendus vides et nettoyés avec l'ensemble des clés, badges ou autres le dernier jour du délai de résiliation à 12.00 h. au plus tard. Si la date de restitution est un samedi, un dimanche ou un jour férié officiellement reconnu au lieu de l'objet locatif, la restitution se fait le prochain jour ouvrable à 12.00 h. au plus tard.

7.9 Remise des clés

Lors de la remise de l'objet locatif, le locataire reçoit en règle générale trois (3) clés par serrure et trois cents (300) badges non programmés. D'autres clés ou badges sont à la charge du locataire.

Le jour de la restitution de l'objet locatif, le locataire est tenu de rendre toutes les clés et badges, y compris ceux qu'il aurait fait confectionner.

7.10 Entretien et nettoyage

a) A charge du locataire :

L'entretien (**annexe 6**) et les menues réparations des locaux loués sont à la charge du locataire, selon l'article 259 CO (caches de prises et de luminaires (self), sangles de store usées, nettoyage moquette, nettoyage vitres intérieures, ampoules, fusibles, etc.), à l'exception des parties de construction et des installations des locaux communs.

Les menus travaux d'entretien et de réparation commandés par la jouissance et usure normale de l'objet locatif, qui incombent au locataire conformément à la loi, seront gérés conformément aux conditions générales pour locaux commerciaux – Edition 2010 (**annexe 7**).

b) A charge du bailleur :

L'entretien et les réparations des locaux loués (**annexe 6**) sont à la charge du bailleur selon l'article 259a CO, à savoir la réfection des installations, de l'enveloppe et de la structure du bâtiment, ainsi que tout changement de pièce n'étant pas endommagée par le locataire, comme par exemple : électricité, sanitaires, portes, poignées, fenêtres, manivelles, nettoyage des surfaces de façade, des vitres extérieures et des volets à rouleau (intérieurs et extérieurs).

Le nettoyage des surfaces communes incombe au bailleur selon l'**annexe 6**, soit :

- les rampes et voies d'accès, les zones de circulation communes du parking souterrain ;
- les zones d'aménagements extérieurs, y compris les places de parking ;
- le déblaiement de la neige jusque sur le domaine public.

c) Contrats de maintenance :

Les contrats de maintenance seront à la charge du bailleur conformément à l'**annexe 6** mais soumis au locataire avant conclusion.

Le bailleur accorde au locataire la possibilité de reprendre en son nom, à sa charge et sous sa seule responsabilité, les contrats d'entretien des installations de l'immeuble, après l'achèvement du délai de garantie de deux (2) ans qui sera fourni par le constructeur de l'immeuble selon la norme SIA 118.

En cas de reprise des contrats de maintenance par le locataire (soit pour lui par son service travaux et entretien), le bailleur procédera à une réduction du coût des frais accessoires, étant donné que le locataire sera ainsi en charge du suivi technique et administratif liés auxdits contrats.

7.11 Consommation à charge du locataire

Les factures relatives à la consommation d'électricité, ainsi que celles liées à l'utilisation du téléphone, du télé-réseau et d'internet, sont à la charge du locataire.

Le locataire est tenu de souscrire à son nom les abonnements auprès des fournisseurs concernés.

La pose des appareils de sous-comptage ainsi que les frais relatifs à la mise en service initiale sont également à la charge du locataire pour autant que les sous-compteurs aient été demandés par ses soins.

Lors de son départ, le locataire devra laisser ces installations en place. Elles feront parties intégrantes de l'immeuble et resteront propriété du bailleur sans indemnité, ni reprise.

7.12 Déchet

Le locataire dépose les déchets triés aux endroits prévus par le bailleur ou par la commune. Il se conforme aux instructions qui lui sont données à ce sujet par le bailleur ou la commune et s'engage notamment à procéder à un tri sélectif permettant le recyclage des déchets (papier, verre, pet, etc.).

7.13 Livraison

Il est interdit d'entreposer, de déballer ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs, dans le hall d'entrée et les passages intérieurs et extérieurs de l'immeuble, ainsi que dans les couloirs des sous-sols.

Pour ses livraisons, le locataire utilisera les zones prévues à cet effet devant l'immeuble ou dans le parking souterrain et se conformera aux directives du bailleur.

Après chaque livraison le locataire est tenu, s'il y a lieu, de nettoyer les locaux communs et ascenseurs qui ont été utilisés.

7.14 Assurances

Le bailleur, respectivement le propriétaire de l'immeuble, assure l'objet locatif sans mobilier et sans installations spécifiques du locataire contre les dommages dus au feu et aux éléments naturels.

Le bailleur, respectivement le propriétaire de l'immeuble, s'assure contre les dégâts de responsabilité civile envers des tiers uniquement pour les cas où il peut être tenu pour responsable. Le reste est affaire du locataire.

D'autres assurances telles que assurance contre les risques d'incendie et de vol et toutes autres assurances légalement obligatoires doivent être conclues avec une couverture suffisante par le locataire.

Si le locataire enfreint les obligations qui précèdent, il en supportera seul les conséquences qui en résulteront. Le locataire est tenu de remettre au bailleur une copie des polices couvrant ces risques, sur simple demande.

7.15 Signalisation - pose d'enseignes

Les panneaux d'entreprise et publicitaire, les enseignes lumineuses, les affiches, vitrines, antennes, etc. ne peuvent être installées qu'avec l'accord préalable du bailleur.

Le locataire soumettra son concept de signalisation (vitrines, panneaux et enseignes) au bailleur, qui confirmera par écrit son accord avant pose. Tous les frais y relatifs sont à la charge du locataire.

Lors de travaux de rénovation de parties de l'immeuble, le locataire fait démonter, respectivement monter, son (ses) panneau(x) à ses frais. Les dégâts éventuels causés lors du démontage ou du montage du (des) panneau(x) doivent être réparés et la surface de la façade adaptée aux autres parties de l'immeuble en utilisant les moyens adéquats (nettoyage / travaux de peinture).

Les autorisations officielles éventuellement nécessaires sont demandées par le locataire. Les frais et taxes y relatifs sont à sa charge ainsi que les frais de raccordement et la consommation d'électricité. Les frais d'exploitation et de nettoyage sont également à la charge du locataire.

7.16 Concurrence

Le bailleur décline toute responsabilité quant à la concurrence qui pourrait opposer les différents locataires du présent immeuble sis chemin de l'Echo 5 et de l'immeuble juxtaposé sis chemin de l'Echo 1 à 3 dans le cadre de leurs activités professionnelles.

7.17 Sous-location / cession du bail

La sous-location n'est permise qu'avec l'accord du bailleur. Préalablement le locataire soumet au bailleur les conditions de contrat prévues ainsi que les coordonnées du sous-locataire. Une copie du contrat de sous-location doit être remise au bailleur. En outre, l'art. 262 1-3 CO est applicable.

Le locataire peut, avec l'accord écrit du bailleur, céder son bail à un tiers. En outre, l'art. 263 CO est applicable.

Le locataire aura la faculté de sous-louer les places de parking aux mêmes conditions, sans devoir en aviser le bailleur. Ceci pour autant que la durée du sous-bail ne dépasse pas la durée du contrat de bail de base.

7.18 Résiliation anticipée

Le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée, en respectant les délais légaux, lorsque l'un des événements suivants se produit:

- ouverture d'une procédure de faillite ou de concordat à l'encontre du locataire selon l'article 266h CO,
- non-paiement du loyer ou des frais accessoires. La résiliation peut avoir lieu lorsque le montant dû n'est pas réglé dans les trente jours après mise en demeure notifiée sous pli recommandé selon l'article 257 d CO,
- utilisation non conforme.

8 **Dispositions finales**

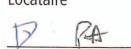
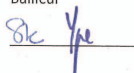
8.1 Annotation du bail au registre foncier

Le locataire est autorisé à faire annoter le bail à loyer, à ses frais, au registre foncier et à faire prolonger cette annotation, le cas échéant, toutefois au maximum pour la durée du contrat, respectivement de ses renouvellements.

8.2 Vente de l'immeuble

Le bailleur octroie au locataire un droit de préemption à compter de l'entrée en jouissance des locaux.

Ainsi, en cas de vente du bâtiment envisagée par le bailleur, il sera donné au locataire un délai de trente (30) jours pour se prononcer sur la réalisation de son droit et ceci aux mêmes conditions que celles négociées avec le candidat acquéreur. Ce délai de trente (30) jours court dès la réception du courrier recommandé adressé par le bailleur au locataire, lui annonçant la probable cession de l'immeuble à un tiers. Au-delà de ce délai et sans nouvelle de la part du locataire, le bailleur pourra procéder à la vente de son bien.



8.3 Parties intégrantes du bail

Les documents suivants font partie intégrante du présent bail à loyer et y sont annexés :

- plans schématiques des surfaces locatives avec indication des surfaces (**annexe 1**),
- plan localisé de quartier n°29'600 (**annexe 2**),
- autorisations de construire définitive DD 102227-4 et complémentaire DD 102227-2-4 (**annexe 3**),
- descriptif technique du bâtiment daté du 31 janvier 2012 (**annexe 4**),
- liste des plans des aménagements intérieurs de base, y compris des modifications du projet autorisé, datée du 31 janvier 2012 (**annexe 5**),
- principes de répartition des charges d'exploitation (**annexe 6**).

De plus, les Conditions générales pour locaux commerciaux - Edition 2010 (**annexe 7**) font partie intégrantes du présent bail à loyer mais s'appliquent à titre subsidiaire.

8.4 Modification

Toute modification du présent bail à loyer exige la forme écrite.

8.5 Echéance

Si au 20 décembre 2014 la remise de l'objet locatif, par le bailleur au locataire, n'a pu intervenir, alors les parties décideront d'un commun accord de la suite qu'elles entendent donner au présent contrat.

8.6 Obligation d'informer

Le locataire est tenu d'informer immédiatement le bailleur de toutes les modifications légales et économiques qui influencent la structure de l'entreprise de manière prépondérante. Tous les documents nécessaires sont mis à la disposition du bailleur gratuitement.

Le locataire informe également le bailleur lors d'un changement de forme de son entreprise ou d'une diminution de sa responsabilité.

8.7 Clause salvatrice

L'invalidité et/ou l'impossibilité d'exécution de certaines dispositions du présent contrat n'entravent pas sa validité juridique dans son entier. Une nouvelle clause doit être convenue entre les parties pour remplacer la clause frappée de nullité, qui fera l'objet d'un avenant au présent bail.

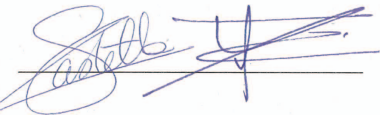
8.8 Juridiction

Les parties déclarent reconnaître la compétence de la Commission de conciliation en matière de baux et loyer, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

Fait et signé en deux exemplaires à Onex, le 7 février 2012.

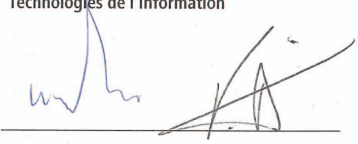
Le bailleur:

Implenia Development SA



Le locataire:

L'Etat de Genève, représenté par le
Département des Constructions et des
Technologies de l'Information



IMPLENIA DEVELOPMENT SA
Chemin de l'Echo 1
Case postale 603 CH-1213 Onex
Tel. 022 879 77 90 Fax 022 879 77 89
E-mail: development@implenia.com



FB/

PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

Par IMPLENIA DEVELOPMENT AG (IMPLENIA DEVELOPMENT SA) (IMPLENIA DEVELOPMENT LTD),

A L'ETAT DE GENEVE

Droit de superficie 2333 + Bâtiment sis à Onex

L'AN DEUX MILLE DOUZE et les 10 février, 21 février et

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

Par-devant Me Pierre-Frédéric BUHLER, notaire à Genève, soussigné.

ONT COMPARU :

1. **IMPLENIA DEVELOPMENT AG (IMPLENIA DEVELOPMENT SA) (IMPLENIA DEVELOPMENT LTD)**, société anonyme ayant son siège à Dietlikon,

Inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

ici valablement représentée par :

M. Thomas Gianora

en vertu d'une procuration sous seing privé légalisée qui demeure ci-annexée

ci-après dénommée : « le promettant-vendeur »,

d'une part.

2. M

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de l'ETAT DE GENEVE,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu du règlement relatif à la signature des actes authentiques et autres actes concernant le domaine immobilier (RSAA du 9 juin 2010) ainsi que de l'arrêté du Conseil d'Etat du 2012, dont une ampliation demeurera ci-annexée,

ci-après dénommé : « le promettant-acquéreur »,

d'autre part.



- 3- La "Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation", fondation de droit privé ayant son siège à Genève, 36, rue du Stand, inscrite au registre du commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

ici valablement représentée par la signature de

- Monsieur Daniel Rossier, Président, et
- Monsieur Cosimo Rizzo, Patrimonial et Membre de troisième part.

Les comparants, préalablement aux dispositions qui font l'objet du présent acte, rappellent ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

I.- RAPPELS

- 1.- Aux termes d'un acte instrumenté les vingt-huit octobre et treize novembre deux mille deux par le notaire soussigné, et prorogé en date du dix-neuf juillet deux mille onze, la "Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation" a promis de concéder à "Zschokke Entreprise Générale SA" dont la raison sociale est devenue "Implemia Real Estate SA" (reprise par Implemia Development SA) filiale de Implemia SA :
- Un Droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle 1993 ci-après décrite de la commune d'Onex.

2.- Plan localisé de quartier et autorisations de construire

Les comparants rappellent que le périmètre, objet des présentes, fait l'objet d'un plan localisé de quartier N° 29600 adopté par le Conseil d'Etat le 25 juin 2008 et depuis lors dûment entré en force, ainsi que des autorisations de construire définitive DD 102227-4 du 4 septembre 2009 prolongée en date du 9 août 2011, et complémentaire DD 102227-2-4 du 23 mars 2010, toutes deux pleinement exécutoires.

3.- Clauses particulières

Les parties rappellent que la parcelle, objet du droit de superficie ci-après, est partiellement située sur une ancienne décharge en cours d'assainissement.

La dépollution initiale, dégazage et traitement des eaux d'infiltration ainsi que l'entretien y relatif est à la charge et aux frais du propriétaire du terrain et du groupe constitué à ces fins (Etat de Genève - Ville de Genève - Communes d'Onex et Lancy et Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation)

Les coûts de la dépollution lors du terrassement et de la construction du bâtiment projeté (extraction des terres polluées et traitement et dégazage) seront pris en charge par le promettant-vendeur, en sa qualité de maître de l'ouvrage et constructeur dudit bâtiment, et sont d'ores et déjà intégrés dans le prix de vente stipulé dans le présent acte.

G. R. G.



II. REGIME DE PROPRIETE - DESIGNATION CADASTRALE

1. Immeuble

La Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation est inscrite au Registre foncier comme propriétaire en la **Commune d'Onex (34)**, de l'immeuble suivant

Commune : 6631 Onex
 Numéro d'immeuble : 1993
 Nom local : Cité-Nouvelle
 Surface : 18'410m2, Mensuration Officielle
 Bâtiment(s) : Habitation à plusieurs logements incorporé au DDP 34/1994, No 2390, 275m2
 Avenue des Grandes-Communes 20C, 1213 Onex
 Habitation à plusieurs logements incorporé au DDP 34/1994, No 2391, 280m2
 Avenue des Grandes-Communes 20D, 1213 Onex
 Habitation à plusieurs logements incorporé au DDP 34/1994, No 2392, 277m2
 Avenue des Grandes-Communes 20E, 1213 Onex
 Garage privé incorporé au DDP 34/1994, No 2393, Surface totale 1'582m2 (souterraine)
 Bureaux incorporé au DDP 34/2202, No 2526, 2'398m2
 Chemin de l'Echo 1, 1213 Onex
 Chemin de l'Echo 3, 1213 Onex
 Garage privé incorporé au DDP 34/2202, No 2529, Surface totale 2'875m2 (souterraine)
 Habitation à plusieurs logements incorporé au DDP 34/1995, No 880, 391m2
 Avenue des Grandes-Communes 22, 1213 Onex

DDP 34/237/2009 N° 2279, 3'767 m2 (en cours d'inscription)

Immeuble de dépendance :

Observation(s) :

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

2. Mentions

La parcelle 1993 fait l'objet des mentions suivantes :

Pj A N° 1276 du 22 mai 1986	Préemption fav. Etat de Genève (LGZDI), ID 2004/059814
Pj N° 5810 du 21 juin 2004	Préemption fav. Etat et Commune (LGL), ID 2004/060001
Pj N° 11220 du 1 novembre 2004	Site contaminé, ID 2004/070296

3. Annotations

La parcelle 1993 fait l'objet des annotations suivantes :

Pj N° 4345 du 20 mai 2003	Suppression du droit de préemption légal du superficière, ID 2004/059815
---------------------------	--

Handwritten signature: U. J. G.



4

PJ N° 4345 du 20 mai 2003

Suppression du droit de préemption légal du
superficiaire, ID 2004/059817

4. Servitudes

La parcelle 1993 fait l'objet des servitudes suivantes :

15.04.1922 A422

D

(Type D) **Prohibition de café, restaurant, crèmerie ou autre industrie similaire,**

ID.2004/005459, 5404

A la charge de Genève-Plainpalais/1523

A la charge de Genève-Plainpalais/3284

A la charge de Genève-Plainpalais/3285

A la charge de Genève-Plainpalais/3286

A la charge de Genève-Plainpalais/3287

19.04.1963 D87

C

(Type F) **Usage pour parcage de véhicules,** ID.2004/005514, 5448

En faveur de Onex/1285

19.04.1963 D87

C

(Type C) **Passage à tous usages,** ID.2004/005515, 5449

En faveur de Onex/1285

27.06.1969 D168

C

(Type G) **Canalisation (eaux usées),** ID.2004/006779, 6805

En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

20.05.2003 4345

C

DDP (Type A) **Superficie au 31.12.2101,** ID.2004/056994, 57275

En faveur de Onex/1995

19.06.2003 5172

C

DDP (Type A) **Superficie au 31.12.2101,** ID.2004/056997, 57277

En faveur de Onex/1994

10.05.2005 2005/5003/0

D

(Type C) **Passage public à pied,** ID.2005/012961, 63269

A la charge de Onex/1994

A la charge de Onex/1995

10.05.2005 2005/5003/0

D

(Type C) **Passage à véhicules,** ID.2005/012962, 63270

A la charge de Onex/1994



22.11.2006 2006/12433/0

C

(Type A) **Empiètement (1er et 2ème sous-sol)**, ID.2007/001932, 69611
En faveur de Onex/2202

22.11.2006 2006/12433/0

C

(Type C) **Passage à véhicules et piétons**, ID.2007/001934, 69613
En faveur de Onex/1992

22.11.2006 2006/12433/0

C

(Type C) **Passage à pied et véhicules (en surface) avec charges d'entretien**,
ID.2007/001937, 69616
En faveur de Onex/2202

22.11.2006 2006/12433/0

C

(Type F) **Usage (temporaire) avec charges d'entretien**, ID.2007/001942, 69617
En faveur de Onex/2202

22.11.2006 2006/12433/0

D

(Type C) **Passage à véhicules et piétons (en surface) avec charges d'entretien**,
ID.2007/001935, 69614
A la charge de Onex/2202

22.11.2006 2006/12433/0

D

(Type C) **Passage à véhicules (1er et 2ème sous-sol)**, ID.2007/001936, 69615
A la charge de Onex/2202

22.11.2006 2006/12433/0

C

DDP (Type A) **Superficie avec charges d'entretien** de 22.11.2006 au 22.11.2105 (99
Année), ID.2007/001930, 69610
En faveur de Onex/2202

05.12.2006 2006/12930/0

C

(Type C) **Passage à véhicules**, ID.2007/003926, 70148
En faveur de IMPLERIA DEVELOPMENT AG (IMPLERIA DEVELOPMENT SA) (IMPLERIA
DEVELOPMENT LTD), société anonyme, DIETLIKON
18.06.2007 2007/6555/0, Modification

17.02.2006 2006/1717/0

C

(Type G) **Passage, maintien et entretien de canalisation (eaux usées)**,
ID.2006/006550, 66313
En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

U. J. G



6

27.06.2008 2008/7032/0

C

(Type F) **Usage (poste de transformation)**, ID.2008/005313, 74644En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public,
GENEVE

27.06.2008 2008/7032/0

C

(Type G) **Canalisations (électricité)**, ID.2008/005314, 74645En faveur de SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, entreprise de droit public,
GENEVE

17.06.2010/5853

Superficie en faveur de 2279**Vue** au profit du DDP 2279 et de l'Etat de Genève sur Onex 1993**Passage public** à pied au profit de l'Etat de Genève sur Onex 1993 et DDp 2279**Canalisations multiples** sur Onex 1993 et DDp 1994 au profit de DDP 2279**Passage à véhicules au profit** de Onex 1992 sur Onex 1993 et DDP 22795. **Zone**

La parcelle 1993 est située en zone de développement 3.

6. **Situation hypothécaire**

La parcelle 1993 ne fait l'objet d'aucune inscription hypothécaire.

7. **Origine de propriété**

PJ A 431 du 14 mars 1963

Echange

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

P R O M E S S E D E V E N T E E T D ' A C H A T

1. **DECLARATIONS DE VOLONTES**

- A.- **IMPLENIA DEVELOPMENT AG (IMPLENIA DEVELOPMENT SA) (IMPLENIA DEVELOPMENT LTD)**, promet irrévocablement de vendre, à l'ETAT DE GENEVE, ce qui est accepté par son représentant qui promet irrévocablement d'acquiescer, en son nom personnel et pour son propre compte, aux clauses et conditions stipulées ci-après, le droit de superficie (DDP) à constituer et qui sera immatriculé au registre foncier, par les soins du promettant-vendeur, au **Feuillet 2333 de la Commune d'ONEX**, et dont la désignation sera la suivante :



DDP 2333
Situation : Cité-Nouvelle

3'569 m2

conformément :

au dossier provisoire de mutation N° 20/2011 du 18 avril 2011, établi par "hkdgéomatique" Kohler Dunant, Ingénieurs géomètres officiels et dont une copie, visée par les comparants demeurera ci-annexée ;

aux stipulations de l'acte dressé par le notaire soussigné, les 28 octobre et 13 novembre 2002, dont une copie demeurera ci-annexée, en tant qu'il concerne le DDP "Zone DS III" et dont les termes et conditions sont acceptés par les comparants.

aux stipulations de la prorogation de la promesse de constitution de droit de superficie susvisée du 19 juillet 2011, dont une copie demeurera ci-annexée et dont les termes et conditions sont acceptés par les comparants.

B.- Bâtiment - Engagement du promettant-vendeur

Le promettant-vendeur s'engage d'ores et déjà à exécuter, à ses frais, risques et périls, pour le jour de l'entrée en possession, tous les travaux de construction relatifs à l'édification, sur le DDP 2333, d'un bâtiment d'activités (affectations admises selon PLQ : commerciales, administratives, et/ou artisanales et industrielles) sis chemin de l'Echo 5 (extension de l'immeuble sis chemin de l'Echo 1-3), de gabarit de 3 étages sur rez-de-chaussée, plus attique, sur deux niveaux de sous-sol (locaux techniques – dépôts et parking souterrain).

La construction de ce bâtiment aura lieu conformément aux documents suivants :

- plan localisé de quartier n°29/600 du 25 juin 2008, dûment en force, ci-annexé,
- autorisations de construire définitive DD 102227-4 du 4 septembre 2009 prolongée en date du 9 août 2011 et complémentaire DD 102227-2-4 du 23 mars 2010, toutes deux pleinement exécutoires, ci-annexées,
- descriptif technique du bâtiment, incluant les aménagements intérieurs de base, des modifications du projet autorisé ainsi qu'une variante pour la production de froid par électricité daté du 31 janvier 2012, ci-annexé,
- plans des aménagements intérieurs de base y compris des modifications du projet autorisé, selon liste ci-annexée datée du 31 janvier 2012, dont les originaux seront déposés en l'Etude du notaire soussigné.

Il est ici précisé que les aménagements intérieurs de base, les modifications du projet autorisé ainsi que la variante pour la production de froid susmentionnés doivent faire l'objet d'autorisations complémentaires comme prévu sous chiffre 3.22 lettre a « Engagements du promettant-vendeur » ci-après.

C.- Engagement de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation :

La Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation consent, en sa qualité de propriétaire du fonds et de promettant-superficiaire, à la cession du DDP susvisé par le promettant-vendeur au promettant-acquéreur aux conditions des présentes et s'engage à signer en temps opportun l'acte y relatif.



2.- CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Constitution d'un bail en faveur du promettant-acquéreur

Le promettant-vendeur, en qualité de bailleur, et le promettant-acquéreur, en qualité de locataire, s'obligent à signer un contrat de bail conditionné à la livraison du bâtiment et cessible, d'une durée de dix (10) ans portant sur la totalité du DDP susvisé et de l'intégralité du bâtiment construit au-dessus et au-dessous du sol.

2.2 Conditions résolutoires

La présente promesse de vente et achat deviendra nulle de plein droit - sans indemnité de part ou d'autre - aux cas où :

A) Le promettant-vendeur n'aurait pas :

- d'ici au 11 avril 2012 au plus tard, procédé à la signature de l'acte de constitution du droit de superficie DDP 2333 sur la parcelle 1993 d'Onex, propriété de la Fondation des exercices de l'Arquebuse et de la navigation, conformément aux modalités de la promesse de DDP des 28 octobre et 13 novembre 2002 susvisée et de sa prorogation du 19 juillet 2011 ;
- d'ici à la même date que ci-dessus au plus tard, soit au 11 avril 2012 au plus tard, procédé à l'ouverture du chantier de réalisation du bâtiment projeté, étant précisé que ladite ouverture de chantier ne pourra intervenir qu'après la constitution du DDP susmentionné ;
- d'ici au 20 décembre 2013, mais au plus tard le 20 mars 2014, procédé à l'état des lieux définitif du bâtiment projeté, les clauses figurant sous chiffres 3.14 « Travaux : délais », 3.15 « Travaux : états des lieux » et 12 « Prolongation des présentes » ci-après restant réservées.

B) Le promettant-acquéreur n'aurait pas obtenu du Grand Conseil d'ici au 20 septembre 2013 au plus tard, le crédit nécessaire à la présente acquisition (loi en force), sous réserve des chiffres 3.14 « Travaux : délais », 3.15 « Travaux : Etat des lieux » et 12 « Prolongation des présentes ».

3. CONDITIONS

La présente promesse de vente et d'achat est faite aux conditions suivantes :

3.1 Signature de l'acte de vente et d'achat définitif

Le promettant-vendeur s'engage à signer l'acte de vente et d'achat définitif, en l'Etude du notaire soussigné, dans les 5 jours ouvrables suivant la signature de l'état des lieux provisoire.

Le promettant-acquéreur, pour sa part, s'engage à signer l'acte de vente et d'achat définitif, en l'Etude du notaire soussigné, dans les meilleures délais suivant la signature de l'état des lieux définitif, qui aura lieu au plus tard le 20 mars 2014; sous réserve de ce qui est prévu sous chiffre 3.14 « Travaux : délais » et chiffre 12. « Prolongation des présentes ».

Handwritten signature: U. J. G.



3.2 Entrée en possession et jouissance

Le promettant-acquéreur entrera en possession et jouissance du droit de superficie qui lui est présentement promis-vendu, par la remise des clefs du bâtiment susvisé, à la signature par ses soins de l'acte de vente et d'achat définitif ; pour autant que le prix ci-après soit intégralement versé.

3.3 Bail

Le promettant-vendeur certifie que le droit de superficie promis-vendu ne fera l'objet d'aucun bail, excepté celui susvisé au chapitre "conditions particulières" ni d'aucune occupation, licite ou illicite de tiers, et qu'il en sera toujours de même lors de l'acte de vente et d'achat définitif.

3.4 Transfert des profits et des risques

Il est convenu et rappelé que tous les profits, de même que tous les risques, concernant le droit de superficie promis-vendu, passeront au promettant-acquéreur le jour de la signature par ses soins de l'acte de vente et d'achat définitif ; d'ici là, le promettant-vendeur relèvera le promettant-acquéreur de toute responsabilité pour des dommages causés par l'immeuble à des tiers.

3.5 Charges périodiques

Le promettant-acquéreur n'acquittera qu'à compter de l'acte de vente et d'achat définitif toutes les charges périodiques afférentes au droit de superficie promis-vendu, telles qu'abonnements à l'eau et à l'électricité.

Le promettant-vendeur continuera dès lors à en assumer le paiement jusqu'à cette date.

3.6 Impôts - contributions publiques

Le promettant-acquéreur acquittera, à compter du jour du transfert de propriété, les impôts et autres contributions publiques, afférents au droit de superficie promis-vendu, et conformément aux dispositions légales en la matière.

En ce qui concerne l'impôt immobilier complémentaire, il sera, pour l'année en cours lors du transfert de propriété et conformément aux dispositions de l'article 76 chiffres 5 et 6 de la Loi sur les contributions publiques, à la charge du promettant-acquéreur exclusivement.

3.7 Décompte

S'il y a lieu, un décompte acheteur-vendeur, soit des charges et des revenus, arrêté au jour de l'entrée en possession et jouissance, sera établi entre les parties ensuite de l'acte de vente et d'achat définitif, et la partie débitrice s'en acquittera dans les trente jours qui suivront sa réception.

3.8 Transfert de propriété

Le promettant-acquéreur deviendra légalement propriétaire du droit de superficie objet des présentes, dès l'inscription de l'acte de vente et d'achat définitif au Registre Foncier, conformément aux dispositions de l'article 656 alinéa 1 du Code Civil Suisse.

Handwritten signatures and initials: "A", "Don", and "G".



3.9 Restrictions légales de la propriété

Le promettant-acquéreur est informé que les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant de la Loi sur les constructions et installations diverses (par exemple abris de protection civile), de l'environnement bâti (notamment présence d'amiante et de polychlorobiphényles – PCB) ou non bâti (notamment présence de radon) ainsi que de plans de zone, d'aménagement, d'extension, d'alignement et autres semblables, ne sont pas mentionnées au Registre Foncier, et aucune garantie n'est donnée à ce sujet.

Il doit et devra, le cas échéant, s'enquérir lui-même de toutes ces restrictions, et ce à ses frais, risques et périls.

3.10 Servitudes

Le promettant-acquéreur souffrira et exercera, cas échéant, les servitudes en charge et en droit, concernant le droit de superficie promis-vendu, régulièrement inscrites au Registre Foncier, ainsi que toutes les restrictions du droit de propriété légalement dispensées de l'inscription.

3.11 Surfaces du DDP

Les surfaces relatives au présent acte sont celles de l'état descriptif du Service de la mensuration officielle (SEMO), de sorte qu'elles ne sont pas garanties.

3.12 Contrat d'entreprise

Les parties attestent qu'elles ne sont liées entre elle par aucun contrat d'entreprise portant sur l'immeuble.

Le promettant-vendeur exécutera lui-même et sous sa responsabilité, toutes les prestations objet des présentes. Le choix des mandataires, sous-traitants et fournisseurs lui incombera exclusivement. Le promettant-vendeur conclura tous les contrats correspondant en son nom et pour son propre compte. Le promettant-acquéreur n'aura aucun mandat d'instruction envers ces mandataires, sous-traitants et fournisseurs.

3.13 Travaux : ouvrage

Le promettant-vendeur s'engage à exécuter et achever un ouvrage conforme aux plans et au descriptif mentionnés sous chiffre 1 lettre B « Bâtiment – Engagement du promettant-vendeur » ci-dessus que les parties connaissent, sous réserve de la variante de production de froid comme expliqué ci-après :

La variante de production de froid consistant à installer un système de production indépendant par électricité en lieu et place du système de production par CADIOM sera réalisée à la condition que l'autorisation nécessaire du SCANE soit exécutoire avant le 30 septembre 2012.

A défaut, le promettant-vendeur réalisera le concept de base (soit un système de production de froid par CADIOM), ce que le promettant-acquéreur-accepte sans exception ni réserve.

L'ouvrage devra faire l'objet d'une exécution soignée, selon les règles de l'art, mais dans les limites de tolérance reconnues par la Norme SIA 118 de la Société

U. J. G.



suisse des ingénieurs et des architectes (Edition 1991), laquelle s'applique par analogie aux points qui ne seraient pas réglés par les présentes.

3.14 Travaux : délais

Le promettant-vendeur s'engage à terminer les travaux et à livrer l'immeuble, clés en main, d'ici au 20 décembre 2013, mais au plus tard le 20 mars 2014, sous réserve de ce qui suit.

Si un retard devait être apporté à l'achèvement des travaux de construction, le promettant-vendeur s'engage à en avertir le promettant-acquéreur, aussitôt qu'il aura réalisé qu'il y aurait du retard, et lui communiquer une nouvelle date de terminaison des travaux.

Dans tous les cas, le promettant-vendeur avisera le promettant-acquéreur de la date de livraison au moins six (6) mois à l'avance.

Dans la mesure où ce retard résulterait d'impératifs liés à la construction, indépendants de la maîtrise du promettant-vendeur, ce dernier n'en assumera pas la responsabilité et tout dommage résultant de ce retard, pour le promettant-acquéreur, devra-t-être assumé par le promettant-acquéreur seul, à l'entière décharge du promettant-vendeur.

Dans la mesure où ce retard serait imputable au promettant-vendeur et impliquerait une livraison du bâtiment après la date du 20 mars 2014, ce dernier prendra en charge les dommages économiques du promettant-acquéreur à hauteur d'une indemnité forfaitaire de CHF 5'622.- TTC (cinq mille six cent vingt-deux Francs Suisses, TVA à 8% comprise) par jour de retard dans le cas d'une production de froid par CADIOM, respectivement CHF 5'688.- TTC (Cinq mille six cent quatre-vingt-huit Francs Suisses, TVA à 8% comprise) par jour de retard dans le cas d'une production de froid par électricité, plafonnée à CHF 2'052'000.- TTC (deux millions cinquante-deux mille Francs Suisses, TVA à 8% comprise) au maximum dans le cas d'une production de froid par CADIOM, respectivement CHF 2'076'000.- TTC (deux millions septante-six mille Francs Suisses, TVA à 8% comprise) au maximum dans le cas d'une production de froid par électricité, comme convenue d'entente entre les parties.

Dans les deux cas mentionnés ci-avant la date de livraison du bâtiment sera reportée du temps nécessaire. Les échéances figurant sous chiffre 2.2 « Conditions résolutoires » lettres A et B seront adaptées en conséquence et, si nécessaire, le présent acte sera prolongé comme prévu sous chiffre 12 ci-après.

Les aménagements extérieurs pourront être achevés à une date ultérieure à la date du 20 mars 2014, à confirmer par le promettant-vendeur, en fonction des conditions climatiques et saisonnières.

3.15 Travaux : états des lieux

Le promettant-vendeur autorise le promettant-acquéreur à procéder en tout temps à des visites sur le chantier avec l'accord obtenu du promettant-vendeur.

Le promettant-vendeur s'engage à informer le promettant-acquéreur au moins trente (30) jours à l'avance de la date de l'état des lieux provisoire. A cette occasion, le promettant-vendeur et le promettant-acquéreur procéderont à la reconnaissance de l'ouvrage et, si l'ouvrage ne présente pas de défaut majeur, signeront un procès-verbal d'état des lieux provisoire. Si l'ouvrage présente un défaut majeur, l'état des lieux provisoire sera reporté à une date ultérieure.

[Handwritten signatures and initials]



Le promettant-vendeur s'engage d'ores et déjà à initier dans les quinze jours (15) qui suivront la signature du procès-verbal d'état des lieux provisoire, les réparations d'éventuels défauts constatés dans celui-ci. Les autres retouches et finitions notées dans ce procès-verbal seront apportées dans les meilleurs délais possibles.

Cet état des lieux provisoire interviendra trente (30) jours avant l'état des lieux définitif qui donnera également lieu à la signature d'un procès-verbal entre le promettant-vendeur et le promettant-acquéreur. En cas de défaillance de l'une des parties, ce procès-verbal sera dressé par huissier judiciaire, aux frais du défaillant.

L'état des lieux définitif, ne pourra pas être effectué en cas de défauts majeurs, sauf avis contraire du promettant-acquéreur. Si l'état des lieux définitif ne peut intervenir pour cause de défauts majeurs, il devra être reporté à une date ultérieure fixée d'entente entre les parties permettant de remédier auxdits défauts majeurs. Si ce report d'état des lieux définitif implique un report de la livraison de l'immeuble au-delà de la date du 20 mars 2014, les conditions convenues sous chiffre 3.14 « Travaux : délais » ci-dessus s'appliquent par analogie.

Le promettant-acquéreur accepte d'ores et déjà les inconvénients éventuels qui pourraient découler aussi bien de la terminaison des travaux relatifs aux aménagements extérieurs, que ceux découlant de la réparation des défauts, des finitions et retouches éventuels qui seraient effectuées après l'entrée en possession.

Le promettant-acquéreur déclare expressément renoncer à toutes indemnités de ce chef.

3.16 Travaux : modifications souhaitées par le promettant-acquéreur

Le promettant-acquéreur ne pourra requérir des modifications et/ou compléments aux plans et/ou descriptif mentionnés sous chiffre 1 lettre B « Bâtiment - Engagement du promettant-vendeur » auprès du promettant-vendeur que si :

- ces modifications et/ou compléments n'entraînent aucune majoration du prix de vente (compensation entre plus et moins-values), ne nécessitent aucune autorisation complémentaire et ne modifient pas le planning des travaux,
- ces demandes de modifications et/ou compléments sont adressées par écrit au promettant-vendeur.

Lesdites demandes de modifications et/ou compléments feront objet d'une confirmation écrite par le promettant-vendeur.

Pour toute autre modification et/ou complément, le promettant-acquéreur fera exécuter les travaux y relatifs après l'entrée en possession des locaux. Il agira dès lors en qualité de Maître de l'ouvrage et il en assumera l'entière responsabilité. Le promettant acquéreur se chargera alors personnellement de faire intervenir les entreprises qu'il aura mandatées pour l'exécution des prestations qu'il aura demandées.

Il est toutefois porté à l'attention du promettant-acquéreur que s'il fait exécuter lesdits travaux par d'autres sociétés que celles mandatées par le promettant-vendeur pour la construction de l'immeuble faisant l'objet des présentes, il prend le risque que, selon la nature des travaux, des réserves soient émises par le promettant-vendeur quant à la validité des garanties délivrées.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*



3.17 Autorisation - cadastration - permis d'occuper

Le promettant-vendeur rappelle que les travaux ont fait l'objet des autorisations de construire susvisées, délivrées par le Département compétent, entrées en force et que le promettant-acquéreur déclare connaître.

Une autorisation complémentaire doit être obtenue en sus par le promettant-vendeur pour les aménagements intérieurs de base et des modifications du projet autorisé comme prévu sous chiffre 3.22 lettre a) « Engagements du promettant-vendeur ».

Une demande de modification du concept de production de froid sera également déposé par le promettant-vendeur auprès du SCANE, afin d'obtenir l'autorisation d'installer une production de froid indépendante par électricité (au lieu du système prévu dans l'autorisation de construire et dans le descriptif de base). Le promettant-vendeur ne donne toutefois aucune garantie au promettant-acquéreur quant à l'obtention de ladite autorisation.

Le promettant-vendeur s'oblige à faire cadastrer le bâtiment édifié et à faire délivrer par un mandataire professionnellement qualifié l'attestation de conformité en effectuant au besoin et à ses frais les modifications que les autorités requerront, sauf si elles se rapportent à des travaux exécutés par le promettant-acquéreur après la prise de possession de l'ouvrage.

3.18 Garantie - droits contre les entrepreneurs

Le promettant-vendeur garantit au promettant-acquéreur qu'au moment de l'entrée en jouissance, l'immeuble sera conforme au descriptif et plans de l'immeuble. La vente définitive sera conclue sans autres garanties du promettant-vendeur, que celles concédées aux termes des présentes en rapport avec la construction du bâtiment.

A ce sujet, il est précisé que ne sont pas considérées comme défauts les imperfections mineurs et habituels dans la construction, par exemple, petites fissures capillaires dans les crépis et enduits en plâtre et entre matériaux de différentes natures, ainsi que les petites retouches et finitions, dont il est fait état dans la clause 3.15 "Travaux : états des lieux".

En ce qui concerne les isolations thermiques et phoniques, la garantie du promettant-vendeur est définie par les exigences normales stipulées dans les Normes SIA en vigueur lors du dépôt de la requête en autorisation de construire auprès du Département des Constructions et des Technologies de l'information (DCTI).

En outre, le promettant-vendeur transférera au promettant-acquéreur dans l'acte de vente définitif tous ses éventuels droits de garanties contre l'entreprise totale qui sera mandatée et donnera, cas échéant, au promettant-acquéreur les pouvoirs de représentation et de substitution nécessaires pour exercer les droits de maître de l'ouvrage.

Le promettant-vendeur précise que tous les contrats passés avec l'entreprise totale le seront selon les Normes SIA, sans aucune limitation ou renonciation de garanties, de sorte que celles-ci couvriront les défauts apparents pour une durée de deux (2) ans, et les défauts cachés pour une durée de cinq (5) ans, et ce à compter de la date de réception des travaux par chaque corps de métier concerné.

Il est toutefois stipulé à ce sujet que les matériaux industriels incorporés aux bâtiments (ventilateur, brûleurs, circulateurs, pompes, moteurs des ascenseurs,

Handwritten signature and initials: G. J. 67



appareils sanitaires et autres) ne sont garantis qu'une année ou selon contrat du fabricant à partir de leur mise en service.

En garantie pour les défauts éventuels de la construction, le promettant-vendeur s'engage à obtenir de l'entreprise totale précitée une garantie bancaire d'un établissement suisse, à hauteur de 5 % du prix de vente, soit CHF 1'710'000.- TTC (un million sept cent dix mille Francs Suisses, TVA à 8% comprise) en cas de production de froid par CADIOM, respectivement CHF 1'730'000.- TTC (un million sept cent trente mille Francs Suisses, TVA à 8% comprise) en cas de production froid par électricité (ou, à défaut, à la fournir lui-même) et à la remettre au promettant-acquéreur lors de la remise des clés de l'objet des présentes. La durée de cette garantie devra être de (2) ans dès la remise des clés. La garantie devra être libérable à première réquisition de l'acquéreur, sous la réserve suivante : en cas de défaut de la chose, l'acquéreur devra d'abord solliciter la réparation de défauts par le promettant-vendeur avant de pouvoir, si les défauts n'ont pas été éliminés dans un délais de six (6) mois, solliciter une diminution du prix et faire appel à la garantie.

3.19 Hypothèques légales d'entreprise

Le promettant-vendeur garantit que l'entreprise totale chargée des travaux sera intégralement payée par ses soins afin qu'aucune hypothèque légale d'entrepreneur ne puisse être inscrite sur l'immeuble.

3.20 Dossier de l'ouvrage exécuté

Six (6) mois au plus tard après l'état des lieux définitif de l'immeuble par le promettant-acquéreur, le promettant-vendeur lui remettra un dossier complet de l'ouvrage exécuté, qui comprendra l'ensemble des documents suivants sur deux CD (en format PDF et/ou DWG), ainsi que deux exemplaires papier des plans, soit :

- a) les plans d'exécution révisés à l'échelle 1:50 ;
- b) les plans d'exécutions révisés par l'ingénieur civil ;
- c) les plans révisés des canalisations ;
- d) les plans révisés schémas de fonctionnement des installations CVSE ;
- e) les instructions d'utilisation et prescription de service des appareils et installations fournies avec l'ouvrage ;
- f) la table de répartition de chauffage ;
- g) la liste de toutes les entreprises et de tous les fournisseurs ayant collaboré à la construction de l'ouvrage avec mention de leur adresse et de la personne responsable ;
- h) le procès-verbal de l'état des lieux définitifs de l'ouvrage ;
- i) l'attestation de conformité délivrée par un mandataire professionnel qualifié.

3.21 Assurances

Le promettant-acquéreur reprendra, dès le jour de l'entrée en possession et jouissance, tous les contrats d'assurances en cours.



Il se réserve le droit de les résilier conformément à l'article 54 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance, c'est-à-dire par écrit, dans un délai de trente (30) jours dès l'inscription de l'acte de vente et d'achat définitif au Registre Foncier.

De son côté, la compagnie d'assurance disposera - cas échéant - d'un délai de quatorze (14) jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire, pour résilier, si elle le désire, lesdits contrats. Dans cette hypothèse, ceux-ci prendraient fin au plus tôt trente (30) jours après leur résiliation.

3.22 Engagements des parties

a) Engagements du promettant-vendeur :

En sus des autres engagements pris ci-dessus, le promettant-vendeur s'engage à :

- déposer auprès des autorités compétentes d'ici au 1^{er} juin 2012 une requête en autorisation de construire complémentaire pour les aménagements intérieurs de base et des modifications du projet autorisé mentionnés sous chiffre 1 lettre B « Bâtiment – Engagement du promettant-vendeur » ci-dessus ;
- obtenir, dans les meilleurs délais, la délivrance par les autorités compétentes de ladite autorisation complémentaire, puis son entrée en force, ceci à ses risques et frais et sous sa seule responsabilité ;
- déposer, dans les meilleurs délais, une demande de modification du concept de production de froid auprès du SCANE, afin d'obtenir l'autorisation d'installer une production de froid indépendant par l'électricité (au lieu du système prévu dans l'autorisation de construire), sous sa seule responsabilité mais sans garanties quant à l'obtention de ladite autorisation ;
- ne pas céder à des tiers, notamment vendre ou donner, tout ou partie du droit de superficie promis-vendu ;
- ne contracter aucun bail sous réserve de celui précité ou droit personnel, et n'accorder aucun droit réel, quel qu'il soit, à des tiers, sur le droit de superficie promis-vendu, sans le consentement préalable, expresse et écrit du promettant-acquéreur ;

le tout, d'ici au jour de l'inscription de l'acte de vente et d'achat définitif au Registre foncier, et ce quels que soient les avantages qu'il pourrait en tirer.

b) Engagement du promettant-acquéreur :

Le promettant-acquéreur s'engage à :

- faire toute diligence pour obtenir les crédits nécessaires à l'acquisition objet des présentes et, ceux-ci obtenus, à en informer le promettant-vendeur dans les dix jours,
- accepter d'ores et déjà toute modification / adaptation des plans et descriptif technique qui seraient exigées par les autorités compétentes dans le cadre de la procédure d'autorisation complémentaire mentionnée sous lettre a) ci-dessus.

[Signature] G7



3.23 Contrats

Le promettant-acquéreur ne sera tenu de reprendre aucun contrat, hormis le bail ci-dessus rappelé, conclu par le promettant-vendeur, en rapport avec le bien immobilier objet des présentes.

Ainsi, la résiliation éventuelle des contrats existants devra être entreprise par le promettant-vendeur, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs.

Le promettant-vendeur remettra au promettant acquéreur tous les contrats, documents et plans relatifs à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble.

3.24 Frais

Les droits d'enregistrement, émoluments du Registre Foncier, frais et honoraires des présentes, seront supportés par le promettant-acquéreur.

Lesdits frais relatifs à l'acte de vente et d'achat définitif seront également supportés par ce dernier.

4. PRIX

La présente promesse de vente et d'achat est consentie et acceptée pour le prix total et forfaitaire de **CHF 34'600'000.- TTC (trente-quatre millions six cent mille Francs Suisses, TVA à 8% comprise)**. Ce prix comprend la modification du système de production de froid (électricité en lieu et place de CADIOM). Si cette dernière devait ne pas être réalisée, le montant de CHF 400'000.- TTC (quatre cent mille Francs Suisses, TVA à 8% comprise) serait à déduire du prix de vente qui se monterait alors à **CHF 34'200'000.- TTC (trente-quatre millions deux cent mille Francs Suisses, TVA à 8% comprise)**.

Ce montant sera réglé à la signature de l'acte de vente et achat définitif par le promettant-acquéreur.

Toute modification de l'immeuble objet des présentes exigée par les autorités compétentes dans le cadre de l'autorisation complémentaire précitée ne donnera lieu à aucune modification du prix de vente.

Une fois ledit acte de vente et d'achat définitif inscrit au registre foncier, le notaire soussigné devra alors verser au promettant-vendeur le prix de vente, selon ses instructions, sous réserve des frais usuels à charge du promettant-vendeur.

5. DECLARATION RELATIVE A LA SINCERITE DU PRIX

Les comparants certifient que le présent acte indique l'intégralité du prix et que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque.

Ils certifient en outre avoir été informés, par le notaire, des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, soit notamment :

5.1 possibilité d'invalidité de l'acte pour défaut dans la forme authentique concernant une condition essentielle à la transaction ;

5.2 poursuite pénale fondée sur l'article 253 du Code pénal suisse, pour obtention frauduleuse d'une fausse constatation dans un acte authentique ;

5.3 rappels d'impôts et pénalités par les autorités fiscales.



6. GAGE IMMOBILIER

Le promettant-vendeur déclare et garantit que le droit de superficie présentement promis-vendu est actuellement libre et franc de toute inscription hypothécaire, et qu'il en sera toujours de même lors de l'acte de vente et d'achat définitif, sous réserve de l'hypothèque légale du superficiaire.

7. IRREVOCABILITE

Les parties déclarent et reconnaissent qu'au moyen des présentes, elles entendent s'engager irrévocablement l'une à l'égard de l'autre, soit sans possibilité de dédit de part ou d'autre, sous réserve de la clause résolutoire susvisée.

8. DROIT D'EMPTION

Afin de garantir vis-à-vis des tiers la bonne exécution des présentes, le promettant-vendeur concède au promettant-acquéreur, qui accepte, un droit d'emption conditionné à l'obtention du crédit d'ici au 20 septembre 2013 sur le droit de superficie objet des présentes, distinct et indépendant de la présente promesse de vente et d'achat.

Ce droit d'emption est concédé aux conditions suivantes :

Prix : Selon chiffre 4 « Prix »

Echéance du droit d'emption : 20 avril 2014

Echéance de l'annotation sur le droit de superficie objet des présentes : 20 avril 2014

Divers : au surplus, les conditions du présent acte lui sont entièrement applicables.

Le présent droit d'emption, incessible sera annoté au Registre foncier dès la constitution du DDP 2333 susvisé, aux frais du promettant-acquéreur, qui accepte.

Il est expressément convenu que le présent droit d'emption ne pourra être exercé que si l'intégralité du prix ci-dessus convenu est payée.

En cas de résolution de la présente promesse de vente et d'achat comme prévu aux présentes, le promettant-vendeur pourra alors requérir seul, à ses frais et par l'intermédiaire du notaire soussigné, la radiation au Registre Foncier de ce droit d'emption, valant également extinction de ce droit, ce que le promettant-acquéreur confirme et accepte.

9. SERVITUDES FUTURES – ENGAGEMENT

Il est précisé que de nouvelles servitudes nécessaires ou simplement utiles à la bonne exploitation du périmètre devront éventuellement être constituées ultérieurement à la signature du présent acte sur le solde de la parcelle 1993 et/ou le DDP 2333.

En conséquence, le promettant-acquéreur déclare par la présente d'ores et déjà accepter la constitution desdites servitudes et déclare donner d'ores et déjà



tous pouvoirs nécessaires à la société « Implenia Development SA » aux fins de constituer lesdites servitudes au Registre Foncier, le tout, aux seuls frais de la société « Implenia Development SA ».

Cette dernière s'engage, de son côté, à transmettre, le moment venu, une copie des susdits plans de servitudes et des conditions d'exercice, à l'examen préalable du promettant-acquéreur.

10. CONTRAT DE SUPERFICIE

Le promettant-acquéreur reprendra à sa charge, lors de l'acte de vente et d'achat définitif et à compter du jour de l'entrée en possession et jouissance, en l'acquit et à la décharge du promettant-vendeur, toutes les obligations personnelles et réelles contractées par ce dernier envers la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation aux termes du contrat de superficie et de sa prolongation dont il est parlé ci-dessus, en relation avec le droit de superficie présentement vendu.

Il reprendra donc notamment, en l'acquit et à la décharge du promettant-vendeur et à compter de cette date, le paiement de la rente de superficie due à la Fondation des exercices de l'arquebuse et de la navigation garantie par l'hypothèque légale du superficielant.

11. ANNOTATIONS SUR LE DROIT DE SUPERFICIE

Il est rappelé que, le droit de superficie fera l'objet au Registre Foncier des annotations suivantes :

- Suppression du droit de préemption légal du superficiaire.
- Conditions spéciales du droit de retour.

12. PROLONGATION DES PRESENTES

En cas de retard de livraison de l'immeuble objet des présentes, au-delà du 20 mars 2014, le présent acte se prolongera du délai nécessaire par la signature d'un avenant. Si ledit retard est imputable au promettant-vendeur, ce dernier prendra en charge les dommages économiques du promettant-acquéreur comme prévu sous chiffre 3.14 « Travaux : délais ».

D I V E R S

1. PREEMPTION DE L'ETAT ET DE LA COMMUNE D'ONEX

Il est rappelé que le droit de superficie présentement promis-vendu est situé en zone de développement 3 et fait l'objet d'une mention de droit de préemption au profit de l'ETAT DE GENEVE et de la COMMUNE DE ONEX, prise le 21 juin 2004 sous P.J. N° 5810, dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977, et en faveur de l'Etat de Genève (LGDZDI) - PJA N° 1276 du 22 mai 1986 lequel ne pourra s'exercer à l'occasion de l'acte de vente et d'achat définitif, ne s'agissant pas de la vente d'un « bien-fonds ».

[Signature] 2016 G7



19

2. **LOI FEDERALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE) du 16 décembre 1983 – LEX KOLLER**

L'ETAT DE GENEVE n'est pas soumis aux dispositions de la Loi susvisée.

3. **CAPACITE**

Chacune des parties atteste ne faire l'objet d'aucune mesure tutélaire et ne pas être en faillite.

4. **REGISTRE FONCIER – POUVOIRS**

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

5. **ELECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE**

Pour tout litige pouvant survenir entre les parties à propos de la conclusion, de l'exécution, ou de l'interprétation du présent acte, domicile est élu par les comparants en leur siège sociaux respectifs et Chancellerie sus-indiqués, avec clause attributive de juridiction aux Tribunaux genevois, dont la compétence exclusive est reconnue, sous réserve de recours au Tribunal Fédéral.

Le droit suisse sera applicable au présent contrat.

DONT ACTE.

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

G7 IMPLENIA DEVELOPMENT SA
(ses représentants)

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083.



Liste des annexes faisant partie intégrante du présent acte :

- 1) dossier provisoire de mutation N° 20/2011 du 18 avril 2011
- 2) acte de promesse de constitution de droit de superficie des 28 octobre et 13 novembre 2002
- 3) acte de prorogation de la promesse de constitution de droit de superficie du 19 juillet 2011
- 4) plan localisé de quartier n°29'600 du 25 juin 2008
- 5) autorisations de construire définitive DD 102227-4 du 4 septembre 2009 prolongée en date du 9 août 2011 et complémentaire DD 102227-2-4 du 23 mars 2010
- 6) descriptif technique du bâtiment daté du 31 janvier 2012
- 7) liste des plans des aménagements intérieurs de base et modifications du projet autorisé datée du 31 janvier 2012

U. Don G7