

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 23 septembre 2011*

## **Projet de loi**

**ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 13 000 000 F pour l'acquisition de la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex**

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

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

Un crédit extraordinaire d'investissement de 13 000 000 F (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat pour l'acquisition de la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

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

Ce crédit extraordinaire ne figure pas au budget d'investissement 2011. Il sera comptabilisé dès 2011 sous la politique publique P – Activités de supports et prestations de moyen (rubrique 05.04.08.00 5000).

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

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

### **Art. 4 Amortissement**

L'investissement lié au terrain ne donne pas lieu à amortissement.

**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 80 de la Constitution genevoise, notre Conseil soumet à votre approbation la présente demande de crédit extraordinaire d'investissement destinée au financement de l'achat par l'Etat de Genève de la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

L'objectif poursuivi est la maîtrise foncière, par l'Etat, d'un secteur stratégique du périmètre dit du « Jardin des Nations ». Les besoins de constructions liés à la Genève internationale sont persistants et il est crucial de pouvoir y répondre.

La satisfaction de ces besoins est généralement assurée par la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI). Le système « FIPOI » consiste dans la mise à disposition, par l'Etat, du terrain nécessaire à la construction, et le financement de celle-ci par la Confédération. Ainsi, le Conseil d'Etat estime particulièrement judicieux que l'Etat de Genève se porte acquéreur du terrain faisant l'objet du présent projet de loi.

Cette proposition d'acquisition fait suite à de longues discussions entre les propriétaires et l'Etat de Genève. Si les négociations ont pris du temps, c'est qu'il convenait de ménager les contraintes actuelles du périmètre, son développement ultérieur et, bien sûr, concilier les intérêts des différents propriétaires et de l'Etat de Genève.

Aujourd'hui, notre Conseil estime que les contours de l'opération sont bien définis et que celle-ci peut être soumise à l'examen de votre Grand Conseil.

### **Situation de la parcelle**

La parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex a une superficie de 26 908 m<sup>2</sup> et se trouve au lieudit « Le Grand-Morillon », en bordure de la route de Ferney et en contrebas du bâtiment principal de l'Organisation Internationale du Travail (voir plan de situation joint en annexe).

La parcelle en cause appartient aujourd'hui aux Consorts Martin, soit Messieurs Antoine et René Martin, Madame Martine Loosli née Lachat, Messieurs Yves et François Dugerdil et Monsieur David Lachat, et résulte d'une opération de partage successoral réalisée à fin 2010 entre les Consorts précités.

La parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex fait partie du périmètre dit du « Jardin des Nations » pour lequel notre Conseil a, le 23 mars 2005, adopté un plan directeur de quartier N° 29350A après des préavis favorables rendus par les Conseils municipaux des communes concernées, soit la Ville de Genève, la Ville du Grand-Saconnex et la commune de Pregny-Chambésy.

Ce plan directeur de quartier a été suivi d'une procédure de modification des limites de zone (MZ 29650) initiée en 2009, la procédure d'opposition étant aujourd'hui terminée. Cette procédure prévoit principalement la création d'une zone de développement destinée prioritairement à des Organisations internationales.

Toutefois, la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex ne fait pas partie de cette procédure de déclassement, le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) ayant jugé alors préférable de la soustraire compte tenu des négociations en cours. Dès lors, la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex se trouve aujourd'hui exclusivement en 5<sup>ème</sup> zone, même si un constat de nature forestière établit qu'un cordon boisé est d'ores et déjà inconstructible.

En tout état, le plan directeur de quartier précité prévoit sur la parcelle faisant l'objet du présent projet de loi un espace vert et une bande constructible permettant d'envisager la réalisation d'un ou de bâtiments totalisant environ 6 000 à 7 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher.

Il ne s'agit en l'état que de perspectives mais cet élément explicite les modalités de l'opération convenues avec les propriétaires et décrites ci-après.

### **Modalités de l'opération**

L'Etat de Genève acquiert la pleine propriété de 26 908 m<sup>2</sup> de terrain pour le prix de 13 000 000 F, soit 499 F/m<sup>2</sup> pour la majeure partie constructible du terrain.

Ce prix de vente est arrêté en regard d'un indice d'utilisation du sol de 0,25 représentant environ 6 500 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher.

Si, dans les trente années suivant l'acquisition, cet indice devait être revu à la hausse jusqu'à un plafond de 1,2, le prix de vente serait augmenté proportionnellement jusqu'à hauteur de 800 F/m<sup>2</sup> au maximum et la différence de prix serait à verser par l'Etat de Genève aux vendeurs.

L'indice maximal d'utilisation du sol de 1,2 est garanti par une servitude de restriction de bâtir à inscrire sur la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex. Compte tenu de la teneur du plan directeur de quartier en vigueur, cette servitude est acceptable.

Par ailleurs, en cas d'aliénation par l'Etat de Genève de la parcelle en cause, les vendeurs ont droit à une quote-part de 50% du gain net réalisé - mais au maximum à 300 F/m<sup>2</sup> - ou jusqu'à hauteur de 800 F/m<sup>2</sup> au maximum en cas d'augmentation de la densité au-delà de 0,25.

Ce droit au gain est limité à une durée de trente ans après la signature de l'acte et est exclu en cas d'octroi d'un droit de superficie par l'Etat de Genève.

Enfin, outre la servitude de restriction de bâtir mentionnée ci-avant, les parties ont aussi convenu :

- d'inscrire une servitude de canalisation sur la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex au profit de la parcelle N° 5428 même commune, propriété de Messieurs Antoine et René Martin;
- que l'Etat de Genève s'engage à clôturer, à ses frais, la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex le jour où celle-ci verra des bâtiments être édifiés ou le jour où celle-ci sera affectée à un parc public; la clôture n'a pas pour objet d'empêcher la vue mais le passage sur les parcelles privées voisines;
- d'autoriser les propriétaires privés des parcelles voisines à se raccorder aux canalisations qui pourraient être réalisées en cas de constructions sur la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Par souci de clarté, une copie de l'acte, d'ores et déjà signé par les Consorts Martin, est joint au présent projet de loi.

En définitive, le Conseil d'Etat considère que l'acquisition de la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex constitue une opportunité qu'il convient de saisir, compte tenu du périmètre stratégique dans lequel ladite parcelle se situe.

La longue négociation a abouti à un résultat que notre Conseil juge équilibré et qu'il vous demande d'approuver.

Comme de coutume, des informations complémentaires 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 charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 3) Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 4) Plan de situation*
- 5) Projet d'acte d'achat-vente et de constitution de servitudes entre les Consorts Martin et l'Etat de Genève*



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 des constructions et des technologies de l'information (DCTI)
- **Objet** : Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 13 000 000 F pour l'acquisition de la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex
- **Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s)** : 05.04.08.00 50000000
- **Politique(s) publique(s) concernée(s)** : P - Activités de support et prestations de moyen

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

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

(en millions de francs)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Résultat récurrent
Charges en personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Dépenses générales [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [32+33]	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Octroi de subvention ou prestations [36]	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des charges de fonctionnement</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46]	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres revenus [42]	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des revenus de fonctionnement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net de fonctionnement</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>	<b>0.37</b>

### • Inscription budgétaire et financement

- Ce crédit d'investissement n'est pas inscrit au budget d'investissement 2011. Il sera comptabilisé dès 2011 sous la rubrique 05.04.08.00 50000000.
- Il n'entre pas dans le cadre du volume d'investissements "nets-nets" admis par le Conseil d'Etat pour 2011. Dans ce cadre, ce préavis ne garantit pas que les tranches annuelles du crédit extraordinaire d'investissement pourront être automatiquement versées.

### • Annexes au projet de loi : tableaux financiers

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au manuel de comptabilité publique 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.

Genève, le : 24 Jan 2011

Signature du responsable financier:

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

Genève, le : 23 mai 2011

Visa du DF :


E. Vaisrade  
Eric Vaisrade

N.B. : Le présent préavis technique est basé sur le PL et son exposé des motifs transmis le 23.05.2011 et les tableaux financiers transmis le 18.05.2011.

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle  
**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE**  
 Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 13'000'000 F pour l'acquisition de la parcelle N° 5427 de la commune de Genève,  
 section Petit-Saconnex

Projet présenté par le DCTI / SOF

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Résultat récurrent
<b>TOTAL des charges de fonctionnement induites</b>	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750
Charges en personnel [30] <small>(représentation des charges de personnel, formation, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule <small>(meublier, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment <small>(fluides (eau, énergie, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32a-33] Intérêts (report tableau)	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Dédommagement collectivité publique (352)	0	0	0	0	0	0	0	0
Provision [338] (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ocrotti de subvention ou de prestations [36] <small>(subvention accordée à des tiers, prestation en nature)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des revenus de fonctionnement induits</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40-41+43+45+46] <small>(représentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] <small>(revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)</small>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Retour sur investissement (pour les projets informati-ques)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT NET DE FONCTIONNEMENT</b> <small>(charges - revenus - retour sur investissement)</small>	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750
Remarques :								

Signature du responsable financier :   
 Date : 24.12.2011



Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement


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

**Projet de loi ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement de 13'000'000 F pour l'acquisition de la parcelle N° 5427 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex**

Projet présenté par le DCTI / SOF

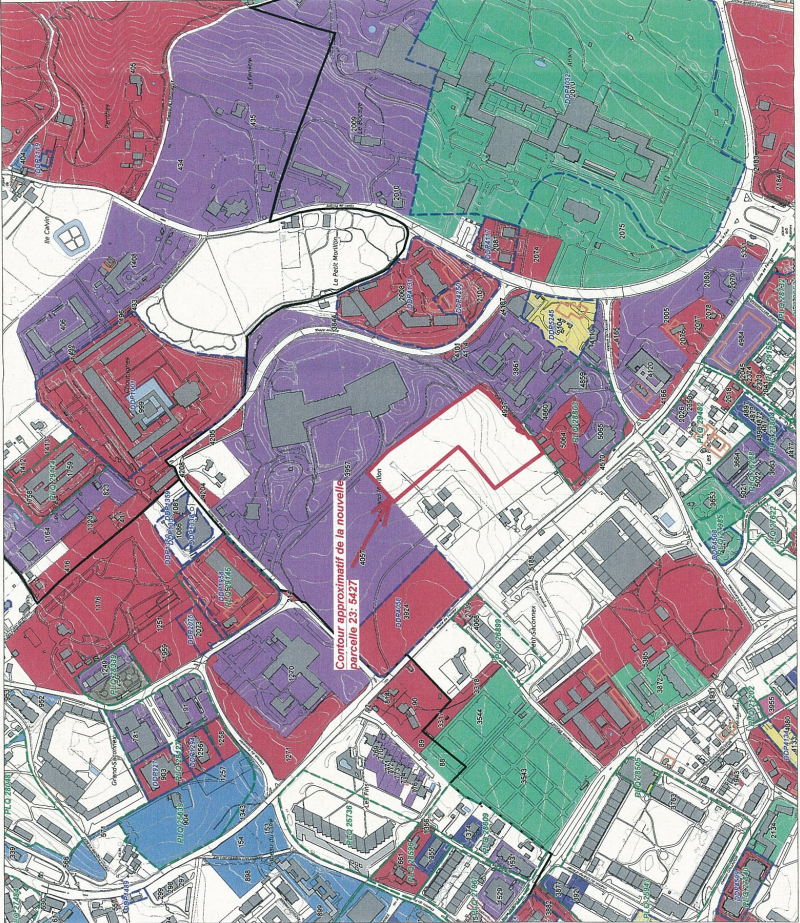
	Durée	Taux	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Investissement brut			13'000'000	0	0	0	0	0	0	13'000'000
- Recette d'investissement			0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net			13'000'000	0	0	0	0	0	0	13'000'000
Terrains	0 an	0.0%	13'000'000	0	0	0	0	0	0	13'000'000
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun			0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun			0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun			0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes			0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL des charges financières</b>			<b>373'750</b>	<b>373'750</b>	<b>373'750</b>	<b>373'750</b>	<b>373'750</b>	<b>373'750</b>	<b>373'750</b>	<b>373'750</b>
Intérêts			373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750	373'750
Amortissements	2.875%		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>charges financières récurrentes</b>										<b>373'750</b>

Signature du responsable financier :

Date : 24/10/2011 

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
 DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET  
 DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
 Office des bâtiments  
 Direction des opérations foncières  
 PROPRIÉTÉS COLLECTIVITÉS PUBLIQUES  
 COMMUNE DE GENÈVE SECTION PETIT-SACONNEX

- Etat de Genève
- Fondations liées à l'Etat de Genève
- Etat de Genève avec contrainte administrative fiscale
- Opérations immobilières, Etat étranger, FIP/OI
- Fondations pour les Travaux Industriels de Genève (FTI)
- Transports Publics Genevois (TPG)
- Services Industriels de Genève (SIG)
- Hospice Général
- Confédération, PTT Canton (sauf GE), CFF
- Ville de Genève
- Hôpital, Université
- Communes (sauf Ville de Genève)
- Caisses de pensions (CAP, CEF, CVA, CPP)



Echelle 1: 5000  
 Date : 10.05.2011  
 Produit par : HAR  
 Projeté 4958 plan 13 (26896 m2)  
 Zone 5

## ANNEXE 5

927504-cm  
17.06.2010/bb  
29.06.2010/cm  
09.08.2010/bb

**VENTE – ACHAT**  
**ET CONSTITUTION DE SERVITUDES**  
**entre les Consorts MARTIN et l'Etat de Genève**

---

L'AN DEUX MIL DIX et le

Par devant Maître Costin van BERCHEM, notaire à Genève,  
soussigné;

**COMPARAISSENT**

- **Monsieur Yves Jean DUGERDIL**, fils de Marc Louis et de Gilberte Madeleine née Martin, né le 10 mars 1944, d'origine genevoise, marié, médecin, domicilié à Bruson (VS),

- **Monsieur David Théophile LACHAT**, fils de Joseph Armand et de Nicole Berthe Léonie née Martin, né le 11 février 1949, d'origine jurassienne, marié, avocat, domicilié à Genève, rue des Vollandes 7,

agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de :

**Monsieur François René DUGERDIL**, fils de Marc Louis et de Gilberte Madeleine née Martin, né le 25 mai 1942, d'origine genevoise, marié, architecte, domicilié à Cartigny (GE), rue du Temple 22A,

- 2 -

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

- **Madame Martina dite Martine LOOSLI née LACHAT**,  
fille Joseph Armand et de Nicole Berthe Léonie née Martin, née le  
21 novembre 1956, d'origine genevoise et bernoise, mariée,  
éducatrice de la petite enfance, domiciliée à 1648 Hauteville (FR),  
Le Ruz 83A,

- **Monsieur Antoine René MARTIN**, fils de Michel  
Maurice et de Maria née Krähenbühl, né le 31 mars 1959,  
d'origine genevoise, marié, artiste peintre, domicilié à Genève,  
route de Ferney 122,

- **Monsieur René Pierre MARTIN**, fils de Michel  
Maurice et de Maria née Krähenbühl, né le 16 novembre 1962,  
d'origine genevoise, marié, photographe, domicilié à Genève,  
route de Ferney 122,

agissant conjointement et solidairement entre eux;

*ci-après dénommés : le cédant ou les Consorts Martin*;

d'une part;

- **M .....**

agissant au nom et pour le compte de la

**République et canton de Genève**;

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

en vertu d'un arrêté du Conseil d'Etat du .....

(ampliation sous annexe n° 2);

*ci-après dénommé : l'acquéreur*;

SVP  
nous informer.

- 3 -

d'autre part;

lesquels déclarent ce qui suit :

### VENTE

Les Consorts Martin vendent à l'Etat de Genève, qui acquiert, la propriété de la parcelle cadastrée comme suit (plan sous **annexe n° 3**) :

Commune de Genève, section Petit-Saconnex (23)

Parcelle 5427,

"Le Grand-Morillon"

d'une surface totale de

26908 m<sup>2</sup>

*cette parcelle*

*ci-après désignée par : l'immeuble.*

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

Il est précisé que l'immeuble ci-dessus est actuellement inscrit :

- pour la copropriété de 683/1000èmes, aux noms de Messieurs Antoine et René Martin, en copropriété pour une moitié (1/2) chacun,

- et pour la copropriété de 317/1000èmes, au nom de la société simple existant entre Messieurs François et Yves Dugerdil, David Lachat et Madame Martine Loosli.

### CONDITIONS GENERALES

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

#### Entrée en jouissance

L'entrée en possession et jouissance de l'immeuble aura lieu le jour du dépôt de l'acte au Registre foncier.

L'acquéreur supportera les risques afférents à l'immeuble dès l'entrée en jouissance.

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

#### Profits et charges

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

Le cédant pourra dresser un décompte des profits et charges de l'immeuble arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, et la partie débitrice sera tenue d'en acquitter le solde dans les trente jours dès l'acceptation du décompte. En outre, le cédant s'engage à rembourser à l'acquéreur, à première réquisition de celui-ci, une quote-part de l'impôt immobilier complémentaire calculée pro rata temporis sur la valeur fiscale de l'immeuble au trente et un décembre prochain.

#### Baux

Le cédant garantit que l'immeuble sera libre de tout bail ou droit d'occupation quelconque en faveur de tiers au moment de l'entrée en jouissance.

#### Contrat d'entreprise

Les parties attestent qu'elles ne sont liées entre elles, directement ou indirectement, par aucun contrat d'entreprise ni contrat analogue portant sur l'immeuble.

#### Exclusion des garanties

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

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

Se référant à la législation sur la protection de l'environnement, le cédant atteste n'avoir connaissance d'aucune pollution de l'immeuble et garantit n'en avoir provoqué aucune.

A toutes fins utiles, le cédant transfère à l'acquéreur tous ses éventuels droits de garantie contre des entrepreneurs qui auraient effectué des travaux sur l'immeuble, et donne cas échéant à l'acquéreur les pouvoirs de représentation et de substitution nécessaires pour exercer les droits de maître d'ouvrage.

- 6 -

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

#### Frais d'acte

Les droits, émoluments, frais et honoraires de l'acte sont à la charge de l'acquéreur, sauf les démarches entreprises pour le compte du cédant (déclaration pour l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, éventuelle autorisation de vente, etc.).

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

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

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

Il déclare également n'avoir pas été mis au bénéfice, lors de son acquisition originaire, d'une réduction ou d'un report d'impôts dont le montant deviendrait exigible en raison du présent acte (notamment d'une réduction de droits d'enregistrement ou d'un emploi en matière d'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers).

### SERVITUDES ET AUTRES DROITS IMMOBILIERS

L'acquéreur exercera et supportera les servitudes en droit et en charge ainsi que les autres droits et restrictions de la propriété inscrits au Registre foncier.

Le cédant déclare qu'à sa connaissance l'immeuble fait l'objet au Registre foncier des seules inscriptions suivantes :



- 7 -

Mentions et annotations

Aucune.

Servitudes et charges foncières

- En charge, servitude de vue, inscrite sous P.j. A 1515 du 30 juillet 1957 (RS 7917).

- En droit, servitude de passage, inscrite sous P.j. A 2933 du 12 novembre 1970 (RS 39620).

Au sujet de cette servitude de passage, l'Etat de Genève s'engage à faire le nécessaire pour assurer la dévestiture de la parcelle 5427 en direction de la rue Appia et à renoncer à cette servitude lors du développement du projet de construction ou de la vente à un tiers.

- En charge, servitude de canalisation souterraine (eau potable) au profit des Services Industriels de Genève, inscrite sous P.j. 6098 du 23 décembre 1992 (RS 25593).

- En charge, servitude de vue (au dessus de l'altitude 451,00 mètres), inscrite sous P.j. de 2010.

- En droit, servitude de passage à pieds et à véhicules, inscrite sous P.j. de 2010.

---

L'acquéreur est en outre informé que de multiples restrictions de la propriété résultent de la loi et qu'il devra s'en enquérir lui-même, à ses frais et risques. Ces restrictions concernent par exemple : la constructibilité de l'immeuble et son affectation, les obligations fiscales du détenteur d'immeuble, la protection du territoire entourant le lac et bordant les cours

- 8 -

d'eau, les plantations sur l'immeuble, l'écoulement des eaux, les obligations d'entretien des abris de protection civile et de ramonage des cheminées, etc.

### CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les comparants constituent :

#### Restriction de bâtir

(indice maximal d'utilisation du sol à 1,2)

- SUR la parcelle 5427 (fonds servant);
- AU PROFIT des parcelles 5428 et 5429 (fonds dominants);

une servitude de restriction de bâtir, interdisant de bâtir au-delà d'un indice maximal d'utilisation du sol fixé à 1,2. La servitude s'exercera sur la totalité de la parcelle 5427.

#### Canalisations pour les eaux usées

Les comparants constituent :

- SUR la parcelle 5427 (fonds servant);
- AU PROFIT de la parcelle 5428 (fonds dominant);

une servitude de pose, maintien et entretien de canalisations pour les eaux usées portant sur une ancienne canalisation existante dont l'assiette exacte sera déterminée par des fouilles et précisée alors par la remise d'un plan de géomètre au Registre foncier.

- 9 -

Les frais de réparation et d'entretien de ces canalisations sont à la charge du fonds dominant.

### Canalisations pour l'eau et l'électricité

Les comparants constituent :

- SUR la parcelle 5427 (fonds servant);
- AU PROFIT de la parcelle 5428 (fonds dominant);

une servitude de pose, maintien et entretien de canalisations pour l'eau et l'électricité, permettant aux fonds dominants de se brancher sur les futures canalisations qui pourraient traverser la parcelle 5427 à l'occasion des constructions bâties sur celle-ci lors de sa densification (et sous réserve de cette densification).

L'assiette de ces canalisations devra être définie lors de ces constructions.

Les frais de réparation et d'entretien de ces canalisations sont à la charge du fonds dominant.

### CLÔTURE AVEC PORTAILS

L'Etat de Genève s'engage à clôturer, à ses frais, la parcelle 5427, le jour où des constructions seront prévues sur cette parcelle ou le jour où celle-ci sera affectée à un parc public.

Cette clôture aura une hauteur de deux mètres et sera posée tout au long de la limite parcellaire entre la parcelle 5427 et les parcelles 5428 et 5429; elle sera ouverte par deux portails, si la parcelle 5427 est affectée à un parc public, l'un situé sur la

- 10 -

limite entre les parcelles 5427 et 5428 et l'autre sur la limite entre les parcelles 5427 et 5429.

La clôture n'aura pas besoin d'empêcher la vue mais devra empêcher le passage.

Les frais de réparation et d'entretien de la clôture sont à la charge de l'Etat de Genève.

Les parties s'engagent à constituer, le moment venu, toutes servitudes relatives à cette clôture et ces portails, aux frais de .....

à voir.

#### CANALISATIONS FUTURES

En cas de construction(s) future(s) sur la parcelle 5427, les propriétaires des parcelles 5309, 5308, 5428, 5311 et 4248 pourront, à leurs frais, se raccorder aux égouts, conduites d'eau et/ou d'électricité liés à ces futures constructions. Dans ce cas, l'Etat de Genève s'engage à constituer en faveur desdites parcelles les servitudes de canalisations nécessaires, aux frais des bénéficiaires.

#### CESSION FUTURE

Au cas où l'Etat de Genève céderait tout ou partie de la parcelle 5427 à un ou plusieurs tiers, il s'engage à leur donner connaissance du présent acte et à faire reprendre par ces tiers les obligations qui incomberaient à l'Etat de Genève en vertu des présentes.

- 11 -

### PRIX

La vente a lieu pour le prix de TREIZE MILLIONS DE FRANCS (Frs 13'000'000.--), que l'acquéreur s'engage à verser de suite à l'Etude du notaire.

Une fois l'acte accepté par le Registre foncier, la somme de treize millions de francs sera remise au cédant, sous déduction des frais à sa charge, d'une provision pour l'éventuel impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, ainsi que d'éventuels soldes d'impôts dus au fisc.

Le prix de vente convenu entre les parties, soit quatre cent nonante-neuf francs le mètre carré (Frs 499.--/m<sup>2</sup>) pour la partie constructible du terrain, a été fixé en fonction d'une constructibilité de la parcelle au taux de 0,25%. Si, dans un délai de trente (30) années dès la signature du présent acte, l'Etat de Genève (ou son ayant-cause) densifie davantage la parcelle (jusqu'à l'indice maximum de 1,2), le prix de vente serait augmenté proportionnellement, jusqu'à hauteur de huit cents francs le mètre carré (Frs 800.--/m<sup>2</sup>) au maximum. La différence de prix serait alors versée par l'Etat au cédant, dans les nonante (90) jours à compter de l'entrée en force de l'autorisation de construire correspondante.

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

- 12 -

### SITUATION HYPOTHECAIRE

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

---

L'attention de l'acquéreur est en outre attirée sur les hypothèques légales qui peuvent grever l'immeuble, même sans inscription au Registre foncier, et lui être par conséquent opposables. Le cédant garantit toutefois à l'acquéreur qu'il n'existera, lors du transfert de propriété, aucune dette quelconque (notamment fiscale) pouvant donner lieu à de telles hypothèques ; respectivement, si une hypothèque légale devait grever l'immeuble, le cédant s'engage à tout entreprendre immédiatement pour l'en dégrever (par paiement de la dette ou fourniture de sûretés) et, si l'acquéreur s'acquittait lui-même de la dette, à le rembourser aussitôt.

### DROIT AU GAIN

Les comparants décident d'accorder à Messieurs Antoine et René Martin, François et Yves Dugerdil, David Lachat et Madame Martine Loosli (ci-après dénommés : "les bénéficiaires") un droit au gain aux termes duquel, en cas d'aliénation de l'immeuble, les bénéficiaires auront droit à une quote-part de cinquante pour cent (50%) du gain réalisé, mais au maximum à trois cents francs (Frs 300.--) le mètre carré.

- 13 -

Par aliénation, on entend ici la vente, tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente, l'expropriation, l'échange, mais pas l'octroi d'un droit de superficie.

Le gain à répartir s'élèvera au prix d'aliénation de l'immeuble, sous déduction des montants suivants :

- la valeur actuelle de l'immeuble telle qu'elle résulte des présentes et de leur taxation fiscale;
- les frais liés à l'acquisition de l'immeuble (y compris le coût du présent acte) et ceux liés à l'acte d'aliénation ouvrant le droit au gain (y compris toute commission de courtage et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers);
- les dépenses génératrices de plus-values pour l'immeuble, faites entre les présentes et l'aliénation, à la valeur actualisée de ces dépenses.

En cas d'aliénation partielle, le calcul du gain à répartir en tiendra compte.

Le droit au gain n'existera que pendant une durée de trente (30) années dès la signature des présentes. Si, pendant cette période, l'immeuble est cédé à titre gratuit, le propriétaire aliénateur s'engage à faire reprendre par le nouveau propriétaire les obligations découlant du droit au gain.

Le droit au gain lui-même est transmissible par succession, mais n'est pas cessible.

Ce droit au gain ne sera pas garanti par l'inscription au Registre foncier d'une hypothèque maximale.

- 14 -

Pour tous les points qui ne sont pas réglés ici, les parties déclarent que les dispositions des articles 28 à 35 de la loi fédérale sur le droit foncier rural s'appliqueront par analogie.

### ZONE

La parcelle 5427 de Genève, Petit-Saconnex est située en partie en 5<sup>ème</sup> zone et en partie en zone de bois et forêts.

### CAPACITE

Chacune des parties atteste ne faire l'objet d'aucune mesure tutélaire et ne pas être en faillite ni soumise à un régime matrimonial restreignant son droit de disposer seule.

### PROTECTION DU LOGEMENT

Messieurs Antoine et René Martin, François Dugerdil, David Lachat et Madame Martine Lachat, se référant aux dispositions légales sur la protection du logement de la famille, certifient que l'immeuble ne constitue pas le logement conjugal respectivement commun.

Monsieur Yves Dugerdil, se référant aux dispositions légales sur la protection du logement de la famille, certifie ne pas être marié ni lié par un partenariat enregistré.

### INTERVENTION

Intervient aux présentes :



- 15 -

- Madame Claudine Elise Martine SAUVAIN née DUGERDIL, fille de Marc Louis et de Gilberte Madeleine née Martin, née le 11 novembre 1948, d'origine genevoise et bernoise, veuve, professeur, domiciliée à Genève, route de Ferney 120.

Laquelle, après avoir pris connaissance de l'acte, déclare en approuver la teneur sans réserve, s'agissant notamment des constitution de servitudes touchant des parcelles dont elle est propriétaire (en tout ou en partie).

#### REGISTRE FONCIER

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

- vente-achat,
- constitution de servitudes.

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

#### ELECTION DE FOR

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

- 16 -

### DONT ACTE

Fait et passé à Carouge (Genève), en l'Etude du notaire,  
Place d'Armes 20.

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

François DUGERDIL :

Yves DUGERDIL :

David LACHAT :

Martine LOOSLI :

Antoine MARTIN :

René MARTIN :

Etat de Genève :

- 17 -

Claudine SAUVAIN :

Le notaire :

---

Annexes :

1. procuration
2. arrêté du Conseil d'Etat
3. plan de situation