

Convention

entre

la Commune de Vernier, représentée par M. Mathias Buschbeck, maire,
et M. Gian-Reto Agramunt, conseiller administratif, d'une part

et

la société Oak Real Estate SA, représentée par M. Josselin Dilonardo, d'autre part

Préambule

La Commune de Vernier (« la Commune ») est propriétaire de la parcelle No 3268 d'une surface de 694m² située sur la commune de Vernier.

La société Oak Real Estate SA (« Oak ») est propriétaire de la parcelle adjacente, No 4840 sur laquelle sont érigés les bâtiments suivants :

- No A1315, bureaux (surface commerciale) de 456m²
- No A1316, autre bâtiment de 13m²
- No A1317, garage souterrain de 1'217m²

Oak souhaite développer et valoriser sa parcelle au travers de la réalisation d'un projet de résidence hôtelière ; pour ce faire, des échanges avec la Commune ont pris place quant à une éventuelle collaboration dans le cadre de ce projet, en particulier quant à l'utilisation de la parcelle No 3268.

Après avoir envisagé différents scénarios, la Commune ne souhaite finalement pas s'associer à ce projet ; parallèlement, le Conseil administratif (« CA ») de la Commune a validé le projet de vendre ladite parcelle à Oak Real Estate SA afin que celle-ci puisse développer son projet immobilier.

Afin de soumettre cette proposition au Conseil municipal (« CM »), il est convenu d'élaborer la présente convention qui définit les engagements de chacune des parties.

Ainsi, il est convenu ce qui suit

A ce stade, le prix de la parcelle n'est pas encore défini car le prix de vente d'une parcelle en zone de développement, comme c'est le cas ici, est dicté par la pratique administrative de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (« OCLPF ») No PA/SI/001.06. Dans le cas d'une zone d'affectation primaire 5 de développement 3, le prix maximum pouvant figurer dans un plan financier OCLPF se définit sur la base de l'indice d'utilisation du sol (« IUS ») prévu pour le futur projet selon le tableau suivant :

<u>Densité prévue</u>	<u>Prix plafond du terrain</u>
Jusqu'à 0,5	Frs 417.-/m ²
Entre 0.5 et 0.8	833 x IUS, soit entre Frs 416.50 et Frs 666.40/m ²
Entre 0.8 et 1.2	348 + (398 x IUS), soit entre Frs 666.40 et Frs 825.60/m ²
Entre 1.2 et 1.8	688 x IUS, soit entre Frs 825.60 et Frs 1'238.-/m ²
Supérieure à 1.8	Frs 1'238.-/m ²

L'IUS permettant de définir de manière précise le prix de transaction ne sera connu qu'après réception de l'autorisation de construire, et sera alors intégré à l'acte de vente final. Les premières ébauches du projet immobilier laissent penser que l'IUS sera supérieur à 1.8.

Par ailleurs, il existe un Plan Localisé de Quartier (« PLQ ») No 27482 sur la parcelle 4840 mais, comme celui-ci est ancien, il ne prévoit pas le projet immobilier envisagé par Oak. Il est dès lors nécessaire de lancer une procédure d'abrogation dudit PLQ afin d'être en phase avec ce nouveau projet.

Afin de définir ledit IUS, il est nécessaire que le projet d'Oak soit soumis à l'Office des Autorisations de Construire (« OAC ») pour obtenir l'autorisation idoine. Pour autant que la demande d'autorisation de

construire ait été préalablement soumise au service de l'aménagement de la Commune et que ce dernier l'ait en tous points validée, la Commune s'engage à présenter un préavis favorable au Département du Territoire, afin de soutenir la demande d'autorisation de construire et de ne pas former d'opposition ou de recours.

Les 2 parties étant d'accord sur le principe de la transaction, il est décidé de structurer la vente comme suit : soit

- (i) signature, dès le vote positif du CM et le délai référendaire terminé, d'une promesse de vente permettant ainsi à Oak (promettant-acquéreur) d'aller de l'avant avec l'élaboration de son projet immobilier incluant la procédure d'abrogation du PLQ existant et la demande d'autorisation de construire, puis
- (ii) signature de l'acte de vente définitif, dans les 30 jours suivant l'obtention de l'autorisation de construire purgée de tous recours, sur la base d'un prix découlant de l'IUS ainsi défini.

Il est ainsi prévu que le CA présente le projet de promesse de vente, et de vente de la parcelle 3268 au CM dès que les projets d'actes seront prêts. Il est précisé que ceux-ci devront probablement passer en commission des finances afin que celle-ci se positionne et présente un rapport au CM.

Lors de l'élaboration de l'acte de vente, il est prévu de mettre à jour les différentes servitudes grevant les deux parcelles concernées, de passage notamment pour relier l'avenue du Pailly à l'école d'Avanchet Salève, afin qu'elles soient correctement définies dans le cadre de la nouvelle situation et ajoutées dans l'acte de vente, afin d'être ensuite inscrites au Registre foncier.

Comme cela est habituel, Oak, en tant qu'acquéreuse, instruira son notaire et prendra à sa charge les frais et honoraires de ce dernier, ainsi que du géomètre qu'elle aura mandaté. Dans l'hypothèse où la demande d'autorisation de construire et/ou l'abrogation du PLQ ne devait pas aboutir, Oak versera une somme de Frs 5'000.- à la Ville de Vernier pour son concours dans l'élaboration de ce projet.

Fait à Vernier, en deux exemplaires, le 30.01.2024

Commune de Vernier

M. Mathias Buschbeck, maire

M. Gian-Reto Agramunt, conseiller administratif

Oak Real Estate SA
Avenue du Pailly 25
CH-1220 Les Avanchets

M. Josselin Dilonardo