

PROMESSE DE VENTE DE DROITS A BATIR ET DE CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'INTERDICTION DE CONSTRUCTIONS, PROMESSE DE CESSION D'UNE SOUS-PARCELLE ET DE CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE OU D'UNE MENTION POUR LE REPORT DES DROITS A BATIR : Madame Anne-Lise PHAM née ANDEREGG – Monsieur Guy ANDEREGG – COMMUNE DE VERNIER.

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ et le

Par-devant **Maître Laurent BRECHBUHL, notaire** à Genève, soussigné,

ONT COMPARU :

1. **Madame Anne-Lise PHAM-ANDEREGG née ANDEREGG**, fille d'Albert Jean et de Gabrielle Charlotte née BLATTER, née le 1^{er} février 1955, originaire de Genève (GE), veuve, retraitée, domiciliée à 1206 Genève (GE), chemin De-Normandie 6.

De première part

2. **Monsieur Guy Roger ANDEREGG**, fils d'Albert Jean et de Gabrielle Charlotte née BLATTER, né le 21 avril 1962, originaire de Hasliberg (BE) et de Vernier (GE), marié, technicien, domicilié à 1219 Aire (GE), chemin des Sellières 8.

De deuxième part

3. Monsieur Martin STAUB, Maire, et Monsieur Mathias BUSCHBECK, Conseiller administratif,

agissant aux présentes au nom et pour le compte de la **COMMUNE DE VERNIER**, et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu :

- d'une délibération du Conseil Municipal du _____,
- approuvée par le Département des institutions et du numérique par décision du _____.

Des copies certifiées conformes aux originaux des délibération et décision susmentionnées demeureront ci-annexées.

De troisième part

Préalablement aux dispositions objet du présent acte, il est exposé ce qui suit :

B2057
Adresse

Habitation à un seul logement
Chemin des Sellières 8, 1219 Aïre.

Surface : 85 m²

Bien immobilier propriété de la Commune de Vernier

Désignation

La Commune de Vernier est propriétaire du bien immobilier ci-après désigné formant :

en la commune de Vernier (6643)

la parcelle 3417, d'une surface totale de 179 m², sise au lieudit « Sous le Château », sans bâtiment.

Zone de construction

Les parcelles 3812, 3813 et 3417 de la commune de Vernier sont situées en **zone 5**.

La cinquième zone de construction est une zone résidentielle destinée aux villas.

Consultation du Cadastre des sites pollués

Le notaire soussigné certifie que les parcelles 3812, 3813 et 3417 de la commune de Vernier ne figurent pas au cadastre des sites pollués.

L'absence d'inscription au cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur ces parcelles.

Partage et vente

Les consorts ANDEREGG doivent conclure prochainement un acte de partage et vente, aux termes duquel Monsieur Guy ANDEREGG acquerra les droits que sa sœur, Madame Anne-Lise PHAM-ANDEREGG, détient dans la parcelle 3812 de Vernier.

A la suite de ces opérations, Monsieur Guy ANDEREGG deviendra seul propriétaire de ce bien-fonds.

Projet de développement

Monsieur Guy ANDEREGG est actuellement en contact avec Monsieur Ludovic MIAZZA, architecte, en vue de la mise au point, par ce dernier, d'un projet de développement des parcelles 3812 et 3813 de Vernier.

La société à responsabilité limitée 89 Architectes Sàrl sera mandatée aux fins de présenter auprès du Département du territoire :

- (i) la requête en autorisation de démolir les bâtiments existants ;
- (ii) la requête en autorisation définitive de construire nécessaire à la mise en œuvre du projet de développement élaboré par Monsieur Guy ANDEREGG et Monsieur Ludovic MIAZZA.

CONVENTIONS DES PARTIES

CELA EXPOSE, les comparants sont convenus de ce qui suit :

Promesse

Article 1

Déclaration de volonté - Objets

Moyennant la réalisation de la condition suspensive ci-après convenue à l'article 2, la Commune de Vernier :

- (i) promet de vendre, conformément aux dispositions du présent acte, à Monsieur Guy ANDEREGG, qui accepte, afin que ce dernier puisse les utiliser dans le cadre du projet de développement qu'il envisage de réaliser sur les parcelles 3812 et 3813 de Vernier,
 - **l'intégralité des droits à bâtir attachés à la parcelle 3417 de Vernier ;**
- (ii) en conséquence, comme requis par l'Office de l'urbanisme pour rendre reconnaissable le transfert de ces droits à bâtir pour les autorités et toutes personnes qui consulteraient le Registre foncier, la Commune de Vernier s'engage à constituer, simultanément à la conclusion de l'acte de vente des droits à bâtir, à charge de la parcelle 3417 de Vernier, au profit des parcelles 3812 et 3813 de cette même commune :
 - **une servitude d'interdiction de toutes constructions, qui devra être libellée de la manière suivante :**

« Servitude d'interdiction de toutes constructions sur la parcelle 3417 de la Commune de Vernier au profit des parcelles 3812 et 3813, à l'exception d'aménagements « légers » de type banc, arborisation, éclairage, fontaine, pergola, etc.

Cette servitude relate le transfert, au profit des parcelles 3812 et 3813 de Vernier, de l'intégralité des droits à bâtir attachés à la parcelle 3417.

Afin de garantir la pérennité de l'utilisation de la parcelle 3417, il est précisé que la Commune de Vernier conservera le droit à l'usage exclusif du fonds servant. ».

Article 2 **Condition suspensive**

Les effets du présent acte sont subordonnés à la réalisation de la condition suspensive suivante :

- l'obtention et l'entrée en force de l'autorisation de démolir les bâtiments existants et de l'autorisation définitive de construire, sur les parcelles 3812 et 3813, le(s) bâtiment(s) projeté(s), **avec un coefficient d'utilisation du sol de 0,48.**

Article 3 **Signature de l'acte définitif de vente des droits à bâtir**

La Commune de Vernier s'engage à conclure l'acte de vente définitif des droits à bâtir et l'acte constitutif de la servitude d'interdiction de toutes constructions à l'exception d'aménagements « légers » de type banc, arborisation, éclairage, fontaine, pergola, etc, à première demande de Monsieur Guy ANDEREGG, moyennant un préavis de 60 (soixante) jours, notifié par écrit dès que les autorisations définitives de démolir et de construire seront délivrées et entrées en force, mais au plus tard 6 (six) mois à compter de la date de l'entrée en force desdites autorisations.

Article 4 **Prix de vente**

La vente des droits à bâtir attachés à la parcelle 3417 de Vernier objet de la promesse souscrite à l'article 1, chiffre (i), ci-dessus, sera consentie et acceptée moyennant le paiement par Monsieur Guy ANDEREGG, en faveur de la Commune de Vernier, d'un prix fixé d'entente entre les parties, à **CHF 134'500.00 (cent trente-quatre mille cinq cents francs suisses).**

Ce montant devra être acquitté par Monsieur Guy ANDEREGG, en faveur de la Commune de Vernier, en les comptes bancaires du notaire soussigné, le jour de la signature de l'acte de transfert définitif des droits à bâtir, sans intérêts jusqu'à cette date, aux fins de versement dudit montant à la Commune de Vernier concomitant à la signature de l'acte de vente définitif.

L'indemnité de CHF 134'500.00 (cent trente-quatre mille cinq cents francs suisses) ne sera pas productive d'intérêts jusqu'à la date de son exigibilité, déterminée ci-dessus.

Passé ce terme, ce montant serait productif d'intérêts moratoires au taux de 5 % l'an, conformément aux dispositions de l'article 104 du Code des obligations.

Autres accords

Article 5
Engagement du propriétaire des parcelles 3812 et 3813

Monsieur Guy ANDEREGG et, le cas échéant, Madame Anne-Lise PHAM-ANDEREGG s'engagent, dans le cadre des conditions préalables à la densification de la zone 5 telle que définie dans le Plan Directeur communal (octroi d'un IUS supérieur à l'indice légal), à octroyer la contrepartie suivante :

- cession gratuite, en faveur de la Commune de Vernier, de la sous-parcelle 3812B conforme au plan du géomètre ci-annexé, dans le triangle situé au sud de la parcelle 3812, pour permettre des aménagements « légers » de type matérialités perméables de la surface, banc, arborisation, fontaine et/ou pergola répondant ainsi à l'un des objectifs du Plan Directeur communal, à savoir aménager une ville pour les piétons.

Ladite sous-parcelle sera versée au domaine privé communal.

Ledit Plan vise à augmenter le nombre de bancs et d'assises de 50 % dans les espaces publics et le long des cheminements piétonniers notamment pour soulager les aînés.

Cette cession gratuite sera réalisée sans transfert de droits à bâtir. Lesdits droits resteront attachés aux parcelles concernées par le projet de développement.

Article 6
Passage à pied

Si Monsieur Guy ANDEREGG en fait la demande, la Commune de Vernier, de son côté, s'engage à étudier la possibilité de constituer, au profit des parcelles 3812 et 3813 de Vernier, une servitude de passage à pied sur la parcelle 3417, dans l'éventualité où cela permettrait une amélioration des accès au futur projet de construction.

Il est spécifié que l'octroi d'une telle servitude dépendra de la volonté des autorités de la Commune de Vernier en place au moment où cette demande sera formulée.

Article 7
Paiement d'un dédommagement en cas d'abandon du projet

Au cas où il abandonnerait son projet de développement des parcelles 3812 et 3813, Monsieur Guy ANDEREGG s'engage à verser à la Commune de Vernier une somme de **CHF 5'000.00 (cinq mille francs suisses)**, à titre de dédommagement.

Article 8
Prise en charge des frais d'actes

Monsieur Guy ANDEREGG accepte de prendre en charge tous les frais du présent acte, ainsi que ceux de l'acte définitif **et les frais de géomètre y relatifs.**

Force exécutoire

Article 9
Acceptation de l'exécution directe

Les comparants déclarent accepter l'exécution directe, au sens des articles 347 et suivants du code de procédure civile (CPC), des prestations convenues dans le présent acte, tendant respectivement :

- (i) pour la Commune de Vernier à la vente des droits à bâtir et la constitution, à charge de la parcelle 3417 de Vernier, de la servitude d'interdiction de toutes constructions, à l'exception d'aménagements « légers » de type banc, arborisation, éclairage, fontaine, pergola, etc.,
- (ii) à la constitution d'une servitude ou d'une mention pour le report des droits à bâtir de la petite surface de terrain au sud de la parcelle 3812,
- (iii) et pour Monsieur Guy ANDEREGG :
 - au paiement du prix de CHF 134'500.00 (cent trente-quatre mille cinq cents francs suisses) pour la vente des droits à bâtir et du dédommagement de CHF 5'000.00 (cinq mille francs suisses) en cas d'abandon du projet de construction ;
 - et la cession à titre gratuit à la Commune de Vernier d'une petite surface de terrain au sud de la parcelle 3812 de Vernier, conforme au plan du géomètre ci-annexé.

Les comparants reconnaissent se devoir respectivement les prestations précitées.

Le notaire soussigné attire expressément l'attention des parties sur le fait que le caractère exécutoire du présent acte, au sens de l'article 347 du Code de procédure civile (CPC), implique notamment :

- aux fins d'obtenir le paiement des sommes stipulées ci-dessus, la possibilité de faire valoir le présent acte comme titre de mainlevée définitive au sens des articles 80 et 81 de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) avec pour conséquence notamment de priver le débiteur de son action en libération de dette ;
- aux fins d'obtenir la vente des droits à bâtir, la constitution de la servitude d'interdiction de toutes constructions, à l'exception d'aménagements « légers » de type banc, arborisation, éclairage, fontaine, pergola, etc, la cession d'une petite surface de terrain dans le triangle au sud de la parcelle 3812, conforme au plan du géomètre, **la constitution d'une servitude ou d'une mention pour le**

report des droits à bâtir y relatif et la possibilité de recourir à la procédure de notification et d'exécution prévue par les articles 350 et 351 du Code de procédure civile (CPC).

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 10

Article 169 du Code civil suisse

Le notaire soussigné attire l'attention des comparants sur les restrictions découlant de l'article 169 du Code Civil Suisse, lequel dispose que :

"Un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille".

Les comparants observent que les dispositions du présent acte n'emportent aucune restriction aux droits dont dépendent les logements familiaux de Madame Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et de Monsieur Guy ANDEREGG.

Article 11

Capacité

Madame Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et Monsieur Guy ANDEREGG attestent ne faire l'objet d'aucune mesure tutélaire et ne pas être en faillite, ni soumis à un régime matrimonial restreignant leur droit de disposer seuls.

Article 12

Déclaration pour le service de l'enregistrement

Conformément à la pratique du service de l'enregistrement, confirmée téléphoniquement par son directeur au notaire soussigné, la cession de droits à bâtir ne constitue pas une opération assujettie à la perception de droits d'enregistrement proportionnels.

A ce sujet, les comparants précisent que :

- seule la cession des droits à bâtir promise ci-dessus est assortie d'une contre-prestation financière, opération qui ne donne pas lieu à la perception de droits proportionnels ;
- la servitude qui sera constituée en exécution de l'engagement pris ci-dessus sera consentie à titre gratuit ;
- la cession de la petite surface de terrain dans le triangle situé au sud de la parcelle 3812 de Vernier sera consentie à titre gratuit ;
- **la servitude ou la mention qui sera constituée pour le report des droits à bâtir relatif à la cession ci-dessus sera consentie à titre gratuit.**

Article 13
Autorisation du dépassement du délai imposé par l'article 18 de la Loi genevoise sur le notariat

Les comparants déclarent expressément consentir au dépassement du délai de trois mois, découlant des prescriptions de l'article 18 de la Loi genevoise sur le Notariat du 25 novembre 1988, ci-après textuellement reproduit :

"La lecture et la signature des actes doivent intervenir sans interruption toutes parties présentes. Si, dans des cas exceptionnels, toutes les parties ne peuvent être réunies ensemble, la dernière signature devra être donnée 3 mois au plus tard après la première, sauf en cas de prolongation autorisée par écrit par les signataires. Le notaire doit signer lui-même l'acte aussitôt après avoir reçu la dernière signature des parties et témoins."

Article 14
Election de domicile – For – Droit applicable

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

DONT ACTE

Fait et passé à Genève, en l'Etude BRECHBUHL, notaires, 38 route de Malagnou et à Vernier, en les bureaux de la Mairie de Vernier.

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

Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG :

M. Guy ANDEREGG :

Pr la Commune de Vernier :

Le notaire

- 10 -
:

