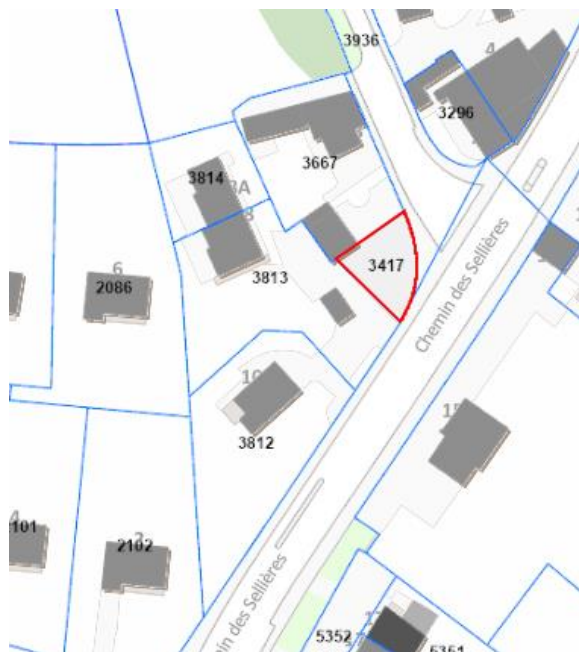


DA 412 – 25.02

**PROMESSE DE VENTE DE DROITS À BÂTIR POUR UN MONTANT DE CHF 134'500.00 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 À BÂTIR ENTRE MME ANNE-LISE PHAM-ANDEREGG ET M. GUY ANDEREGG ET LA COMMUNE DE VERNIER**

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

La parcelle 3417 de Vernier, sise à l'angle chemin des Sellières - chemin du Grand-Champ, 1219 Aire, est propriété de la Commune de Vernier (domaine privé communal).



Plans – extrait SITG

Située en zone 5 (villas), la parcelle abrite actuellement un arbre et un banc. Du fait de sa surface limitée (179 m<sup>2</sup>), elle ne présente aucune utilité constructive pour la Commune.

Les parcelles voisines 3812 et 3813 de Vernier (en zone 5 également) sont la propriété, respectivement, de Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et de M. Guy ANDEREGG, de M. Guy ANDEREGG seul. Une maison est bâtie sur chacune de ces parcelles.

M. ANDEREGG va prochainement acquérir les droits que détient sa sœur, Mme PHAM-ANDEREGG, dans la parcelle 3812. Il deviendra ainsi seul propriétaire de ce bien-fonds.

M. ANDEREGG a un projet de développement immobilier sur les parcelles 3812 et 3813 visant la construction d'un petit bâtiment de logements avec parking en sous-sol.

Promesse de vente de droits à bâtir pour un montant de CHF 134'500.00 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 à bâtir entre Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et M. Guy ANDEREGG et la Commune de Vernier

Dans ce contexte, M. ANDEREGG, accompagné de son architecte, M. Ludovic MIAZZA, du bureau 89 Architectes Sàrl, a approché la Commune aux fins de discuter d'une éventuelle vente, par la Commune de Vernier, des droits à bâtir de la parcelle communale 3417 à M. ANDEREGG afin que ce dernier puisse les utiliser dans le cadre de son projet de développement immobilier.

Un accord de principe a été trouvé.

La présente délibération a ainsi pour objectif de vous informer de l'accord de principe intervenu et de vous soumettre pour validation les éléments relevant de votre compétence.

### **1 Promesse de vente des droits à bâtir de la parcelle 3417 de Vernier**

-

Le prix convenu pour la vente des droits à bâtir de la parcelle 3417 par la Commune de Vernier à M. ANDEREGG est de CHF 134'500.00 (cent trente-quatre mille cinq cents francs suisse), à savoir CHF 751,40 / m<sup>2</sup>.

Ce prix a été fixé en tenant compte du prix des terrains à bâtir dans ce secteur et du fait que la Commune de Vernier conservera la propriété et l'usage exclusif de la parcelle 3417.

L'acte de vente définitif des droits à bâtir incluant également l'ensemble des opérations détaillées ci-dessous sera signé à la condition que les autorisations de démolir et de construire qui seront déposées par M. ANDEREGG soient accordées et entrées en force avec un indice d'utilisation du sol de 0,48 (bonus pour standards énergétiques).

### **2 Servitude d'interdiction de toutes constructions**

En conséquence de la vente des droits à bâtir, comme requis par l'Office de l'urbanisme, une servitude d'interdiction de toutes constructions sera constituée à charge de la parcelle 3417 et au profit des parcelles 3812 et 3813.

Le libellé de la servitude sera le suivant :

« 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.

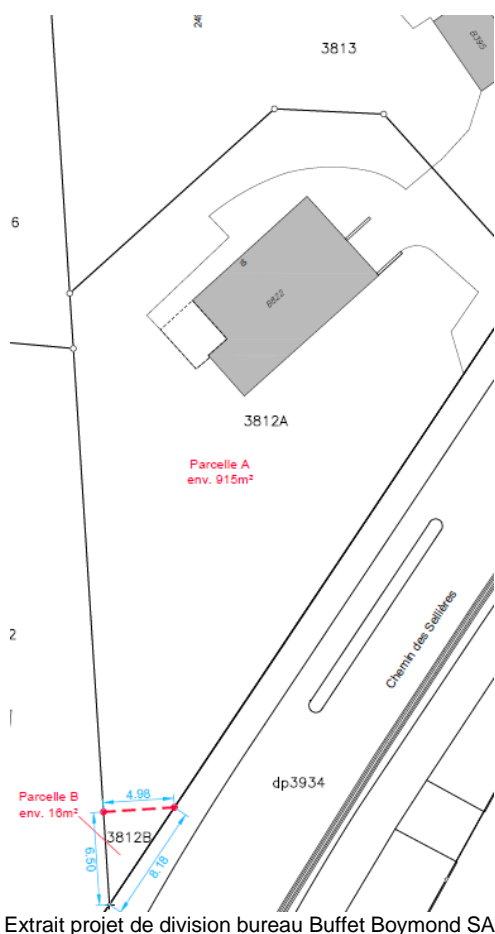
Afin de garantir la pérennité de l'utilisation de la parcelle 3417, il est précisé que la Commune de Vernier conservera le droit à l'usage exclusif du fonds servant. »

En d'autres termes, la Commune ne pourra pas ériger de bâtiment sur les 179 m<sup>2</sup> que comprend sa parcelle 3417, mais elle pourra l'aménager et l'arboriser à sa guise.

### **3 Cession de la sous-parcelle 3812B**

Promesse de vente de droits à bâtir pour un montant de CHF 134'500.00 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 à bâtir entre Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et M. Guy ANDEREGG et la Commune de Vernier

Comme prévu par le Plan directeur communal (PDCoM), M. ANDEREGG et, le cas échéant, Mme PHAM-ANDEREGG s'engagent, en contrepartie de l'octroi d'un indice d'utilisation du sol supérieur à l'indice légal (0,25), à céder à la Commune de Vernier, à titre gratuit, une partie de sa/leur parcelle 3812, plus précisément la sous-parcelle 3812B telle que reproduite dans le projet de division établi par le bureau Buffet Boymond SA dont voici un extrait :



Extrait projet de division bureau Buffet Boymond SA



Extrait SITG

Ladite sous-parcelle, d'environ 16 m<sup>2</sup>, sera cédée vide de droits à bâtir et sera intégrée au domaine privé communal 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 PDCoM qui est d'aménager une ville pour les piétons et d'augmenter le nombre de bancs et d'assises de 50% dans les espaces publics et le long des cheminements piétonniers pour soulager les aînés notamment.

À l'instar de la parcelle 3417, la sous-parcelle 3812B, à laquelle un nouveau numéro de parcelle sera attribué, sera propriété de la Commune de Vernier (domaine privé communal).

#### **4 Servitude d'interdiction de toutes constructions ou mention**

En conséquence du report, sur la parcelle 3812A qui restera la propriété de M. ANDEREGG et, le cas échéant, de Mme PHAM-ANDEREGG, des droits à bâtir attachés à la sous-parcelle 3812B qui sera cédée à la Commune de Vernier, comme requis par l'Office de l'urbanisme, une servitude ou une mention sera constituée pour publiciser le report desdits droits.

Promesse de vente de droits à bâtir pour un montant de CHF 134'500.00 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 à bâtir entre Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et M. Guy ANDEREGG et la Commune de Vernier

## **5 Éventuelle future demande de servitude de passage à pied**

À défaut de connaître les contours exacts de son projet de développement immobilier, M. ANDEREGG a demandé à la Commune de s'engager à étudier la possibilité de constituer, au profit des parcelles 3812 et 3813, une servitude de passage à pied sur la parcelle 3417 (domaine privé communal) dans l'éventualité où cela permettrait une amélioration des accès piéton à son projet de construction.

**S'agissant d'une simple demande de prise en considération d'une éventuelle future demande, ladite demande vous est communiquée à titre informatif uniquement.**

## **6 Dédommagement**

Dans l'hypothèse où il devait abandonner son projet de développement des parcelles 3812 et 3813, M. ANDEREGG s'engage à verser à la Commune de Vernier la somme de CHF 5'000.00 (cinq mille francs suisses) à titre de dédommagement.

## **7 Frais**

M. ANDEREGG prendra à sa charge l'ensemble des frais relatifs aux opérations mentionnées ci-dessus, y.c. tous frais de notaire et de géomètre.

Pour conclure, nous relevons que la vente des droits à bâtir attachés à la parcelle 3417 à M. ANDEREGG est une opportunité de valoriser un terrain privé communal qui, en raison de sa taille (179 m<sup>2</sup>), ne pourrait pas accueillir un bâtiment, tout en conservant l'usage exclusif.

En outre, l'octroi d'un IUS supérieur à l'IUS légal tel que prévu par le PDCom, permettra à la Commune de se voir céder à titre gratuit une surface d'environ 16 m<sup>2</sup> qu'elle incorporera à son domaine privé communal et pourra aménager comme lieu de repos, par exemple pour les aînés et autres piétons.

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'acceptation du projet de délibération ci-après.

Gian-Reto AGRAMUNT  
Conseiller administratif

Vernier, le 27 janvier 2025

**DA 412 – 25.02**

**Délibération du Conseil municipal de Vernier**

relative à la

**PROMESSE DE VENTE DE DROITS À BÂTIR POUR UN MONTANT DE CHF 134'500.00 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 À BÂTIR ENTRE MME ANNE-LISE PHAM-ANDEREGG ET M. GUY ANDEREGG ET LA COMMUNE DE VERNIER**

vu les discussions intervenues avec M. Guy ANDEREGG et son architecte, M. Ludovic MIAZZA du bureau 89 Architectes Sàrl ;

vu le projet d'acte de « Promesse de vente de droits à bâtir 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 à bâtir : Mme Anne-Lise PHAM née ANDEREGG - M. Guy ANDEREGG - Commune de Vernier », établi par Me Laurent BRECHBUHL, Notaire à Genève ;

vu le projet de division établi par le bureau BUFFET BOYMOND SA ;

vu le rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration du ... ;

vu l'exposé des motifs ;

conformément aux articles 30 et 50 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

**décide**

- 1 d'autoriser le Conseil administratif à signer l'acte de « Promesse de vente de droits à bâtir pour un montant de CHF 134'500.00 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 à bâtir : Mme Anne-Lise PHAM née ANDEREGG - M. Guy ANDEREGG - Commune de Vernier » ;
- 2 d'accepter de promettre de vendre les 179 m<sup>2</sup> de droits à bâtir de la parcelle 3417 de Vernier, domaine privé communal, à M. Guy ANDEREGG, pour un montant de CHF 134'500.00 (cent trente-quatre mille cinq cents francs suisses) ;
- 3 de comptabiliser, au moment de la vente effective, le produit de la vente des droits à bâtir de CHF 134'500.00 en revenus dans le compte de résultats ;

- 4 d'accepter de promettre de constituer, si la vente des droits à bâtir se réalise, une servitude d'interdiction de toutes constructions, à titre gratuit, sur la parcelle 3417 de Vernier, domaine privé communal, au profit des parcelles 3812 et 3813 de Vernier, dont le libellé sera le suivant : « 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. » ;
- 5 d'accepter la promesse de cession, à titre gratuit, de la part de M. Guy ANDEREGG et, le cas échéant, de Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG en faveur de la Commune de Vernier, de la sous-parcelle 3812B de Vernier, d'une surface d'environ 16 m<sup>2</sup>, selon projet de division établi par le bureau Buffet Boymond SA ci-annexé, pour l'intégrer à son domaine privé communal ;
- 6 d'accepter de promettre de constituer, à titre gratuit, une servitude ou l'annotation d'une mention au Registre foncier, si la cession mentionnée au chiffre 5 ci-dessus se réalise, visant à publiciser le report des droits à bâtir attachés à la sous-parcelle 3812B de Vernier sur la sous-parcelle 3812A de Vernier ;
- 7 de prendre acte que le Conseil administratif 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 de Vernier, si M. ANDEREGG devait en faire la demande dans l'éventualité où cela permettrait une amélioration des accès à son futur projet de construction ;
- 8 d'accepter, pour autant que M. ANDEREGG obtienne l'autorisation de démolir les bâtiments existants et l'autorisation définitive de construire, sur les parcelles 3812 et 3813 de Vernier, le-s bâtiment-s projeté-s et que lesdites autorisations entrent en force, i) de vendre à M. ANDEREGG les droits à bâtir attachés à la parcelle 3417 de Vernier, ii) de constituer une servitude d'interdiction telle que relatée au chiffre 3 ci-dessus, iii) la cession à titre gratuit de la sous-parcelle 3812B de la part de M. ANDEREGG pour l'intégrer à son domaine privé communal, iv) de constituer à titre gratuit une servitude ou l'annotation d'une mention au Registre foncier pour publiciser le report des droits à bâtir attachés à la sous-parcelle 3812B sur la sous-parcelle 3812A ;
- 9 de prendre acte que, s'agissant d'un projet de division, la surface de la sous-parcelle 3812B (environ 16 m<sup>2</sup>) est indicative et pourra subir des modifications ;
- 10 d'accepter que le Conseil administratif signe tous actes ultérieurs nécessaires pour refléter la surface définitive de la sous-parcelle 3812B ;
- 11 de charger le Conseil administratif de mettre en œuvre l'entier de l'opération foncière définie dans la présente délibération et de signer pour la Commune de Vernier tous autres actes notariés nécessaires, dont l'acte de vente final des droits à bâtir de la parcelle 3417 incluant la constitution d'une servitude d'interdiction de toutes constructions, la cession de la sous-parcelle 3812B en faveur de la Commune de Vernier , ainsi que la constitution d'une servitude ou l'annotation d'une mention en relation avec le report des droits à bâtir de ladite sous-parcelle sur la sous-parcelle 3812A, toutes conventions et pièces relatifs à cette opération ;
- 12 de charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature des actes notariés nécessaires.

