

Législature 2020-2025

Délibération N° 926

Séance du Conseil municipal du **10 mai 2022**

**RATIFICATION DU PROTOCOLE D'ACCORD « CADRE » CONCERNANT LA RÉALISATION DU PROJET DU QUARTIER DES CHERPINES ENTRE LA COMMUNE DE CONFIGNON ET L'ENSEMBLE DES FUTURS ACQUEREURS**

Conformément à l'article 30, al. 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

Vu la DM 729 adoptée le 6 décembre 2016,

Vu le protocole d'accord « cadre » annexé à la présente délibération,

Vu l'exposé des motifs du Conseil administratif,

Vu le préavis favorable de la commission aménagement et mobilité (CAM) du 1<sup>er</sup> mars 2022,

Vu le préavis favorable de la commission sociale, sport, santé et vie associative (CSSV) du 12 avril 2022,

Sur proposition du Conseil administratif,

Le Conseil municipal

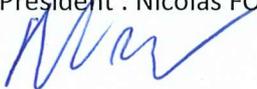
**DECIDE**

à la majorité simple

Par 19 oui, 0 non et 0 abstention sur 19 CM présents

1. De ratifier le protocole d'accord « cadre » concernant la réalisation du projet du « Quartier des Cherpines » à Confignon annexé à la présente délibération.
2. D'autoriser le Conseil administratif à conclure des accords spécifiques ayant pour objet la renonciation au droit légal de préemption (art 3 LGL), en contrepartie d'un droit d'emption pour une période de 10 ans portant sur 10% des terrains acquis. Accords spécifiques conclus avec les futurs acquéreurs de parcelles situées sur le périmètre du projet de quartier des Cherpines, sur le territoire de Confignon, sur la base de cet accord cadre.

Le Président : Nicolas FOURNIER



Le Secrétaire : Xavier FRANCEY



## PROTOCOLE D'ACCORD

concernant la réalisation du projet du « Quartier des Cherpines » à Confignon  
conclu en la forme authentique entre la commune de Confignon  
et [acquéreur]

[DATE]

Par devant Maître [nom notaire], notaire à Genève, soussigné,

### ONT COMPARU :

1. La COMMUNE DE CONFIGNON, ici représentée par [Conseil administratif 1] et [Conseil administratif 2], et [acquéreur], en vertu d'une délégation de signature du Conseil administratif du [date]. Ledit Conseil ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 22 septembre 2020 entrée en force et non susceptible de recours. Une ampliation demeurera ci-annexée (annexe)

La COMMUNE DE CONFIGNON est ci-après également désignée « la Commune »,

d'une part.

2. [Acquéreur]

d'autre part

Les comparants, préalablement aux dispositions objet du présent acte, exposent ce qui suit :

### 1. PREAMBULE

Description de [acquéreur],

Aux termes d'une promesse de vente et d'achat instrumentée par Me [nom notaire], le [date], le [vendeur] a promis de vendre à [acquéreur], qui ont promis d'acquérir la parcelle [n° parcelle] de la commune de Confignon, sise dans le futur quartier des Cherpines (ci-après la « parcelle ») en zone agricole de développement 3 (ci-après : ZD3).

Les parties souhaitent permettre à la Commune la libre acquisition de tout ou partie de certains terrains dans le futur quartier des Cherpines en contrepartie de sa renonciation au droit légal de préemption prévu par la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (RS/GE I 4 05 ; LGL).

Le périmètre des Cherpines est régi par un plan directeur de quartier N° 298097, adopté par le Conseil d'Etat le 2 octobre 2013 (PDQ). Ce plan a été complété par une décision

du Conseil d'Etat et prévoit un indice moyen d'utilisation du sol global de 1.26, cet indice variant en fonction des pièces urbaines composant le plan.

Le PDQ prévoit que les droits à bâtir soient décomposés de la manière suivante :

- \* 86 % affectés à la construction de logements
- \* 14 % affectés à la construction d'activités

La situation juridique concernant l'IUS et les affectations sont susceptibles d'évoluer.

La constructibilité des parcelles demeure sujette à l'adoption d'un ou (de plusieurs) plan(s) localisé(s) de quartier (PLQ) par le Conseil d'Etat.

Le présent protocole d'accord a pour but de poser les bases de la collaboration entre la Commune et **[acquéreur]**.

Il pourra être ultérieurement complété par des conventions spéciales.

## **2. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION**

### **2.1 Champ d'application ratione loci**

#### **2.1.1 Périmètre initial**

La présente convention s'applique à la parcelle **[n° de parcelle]** de la commune de Confignon laquelle est comprise dans le futur quartier des Cherpines, dont l'acquisition est promise par **[acquéreur]**, à teneur du plan figurant en annexe.

#### **2.1.2 Extension du périmètre initial**

Les parties acceptent d'étendre la présente convention à toutes les parcelles sises sur son territoire et comprises dans le futur quartier des Cherpines que leurs propriétaires s'engagent à vendre à **[acquéreur]**, pour autant que ces propriétaires et l'acquéreur contresignent la présente convention et s'y soumettent en tous ses termes et conditions, en particulier l'octroi du droit d'emption.

L'extension fera l'objet d'avenants soumis à la forme authentique.

Les parties s'engagent à signer tous documents à cet effet et à respecter envers ces propriétaires les dispositions de la présente convention et, notamment, son article 4.

### **2.2 Champ d'application ratione personae**

La Commune accepte que les dispositions de la présente convention prévoyant des droits et/ou des obligations dans le chef de **[acquéreur]** s'appliquent au profit, respectivement à charge, de toute autre société liée **[acquéreur]**, pour autant que lesdites sociétés se soumettent au présent protocole d'accord avec tous ses termes et conditions, en particulier l'octroi du droit d'emption.

### **3. PROMESSE DE PACTE D'EMPTION**

#### **3.1 Principe**

A l'occasion de toute acquisition d'une (ou de plusieurs) parcelle(s), en l'absence d'exercice du droit légal de préemption par l'Etat et/ou la Commune, **[acquéreur]** s'engage à concéder à la Commune, qui l'accepte, un droit d'emption spécifique portant sur les droits à bâtir des logements et activités de cette (ou de ces) parcelle(s) ; afin d'identifier ces droits par rapport au terrain, une surface d'une (ou des) parcelle(s) représentant les droits attribués à 10% de la surface de la (ou des) parcelle(s) acquises par **[acquéreur]** sera individualisée. Cette parcelle individualisée est désignée ci-après comme la « Parcelle Commune », soit la parcelle attribuée à la Commune.

Il est rappelé ici que la localisation des droits à bâtir sera déterminée par le PLQ et que ces derniers pourront se trouver sur d'autres parcelles que celles dont ils sont issus. Les parties feront leurs meilleurs efforts pour que les droits attachés à la « Parcelle Commune » puissent être exercés sur la « Parcelle Commune » elle-même et, à tout le moins, ne se trouvent pas dans une zone d'utilité publique ou non constructible et pour regrouper les droits à bâtir après l'acquisition de plusieurs parcelles. **[acquéreur]** s'engage à faire les remaniements parcellaires qui pourront être nécessaires sur les parcelles qu'elle maîtrise, afin d'atteindre les objectifs ci-dessus.

#### **3.2 Cession du droit d'emption**

**[acquéreur]** consentent à que la Commune puisse céder tout ou partie de son droit d'emption librement à une coopérative ou à une fondation d'utilité publique communale.

#### **3.3 Objet du droit d'emption**

Le droit d'emption est octroyé à la Commune pour lui permettre de réaliser ou de faire réaliser par une coopérative ou par une fondation d'utilité publique communale des logements ou une fondation immobilière de droit public en conformité avec ses besoins.

### **4. DROIT DE PREEMPTION**

La Commune renonce, par la présente, pour la parcelle **[numéro de parcelle]** de Confignon et toute parcelle et droits à bâtir associés devant être acquis par **[acquéreur]**, à exercer son droit légal de préemption prévu par l'article 3 LGL.

## **5. PROCEDURE POUR LA CONSTITUTION DU DROIT D'EMPTION**

### **5.1 Etapes clefs**

Les étapes clefs pour la constitution du droit d'emption sont les suivantes :

- i) Dans le cadre de l'acquisition de la parcelle **[n° de parcelle]** de Confignon, ou toute autre parcelle future dans le périmètre des Cherpines, objet des présentes, **[acquéreur]** notifiera à la commune de Confignon, via son secrétariat général, son intention d'achat.
- ii) Dans un délai d'un mois au plus, la Commune confirmera, cas échéant, son intérêt à obtenir le droit d'emption dans le cadre de l'acquisition précitée.
- iii) Si la Commune manifeste son intérêt, **[acquéreur]** et la Commune établiront ensemble, par le biais d'un ingénieur géomètre officiel, un projet de mutation parcellaire afin d'identifier la « Parcelle Commune ».
- iv) Sur la base du projet de mutation parcellaire, **[acquéreur]** feront établir par un notaire le projet de droit d'emption sur la « Parcelle Commune » en faveur de la Commune selon les termes ci-après.
- v) Dès la signature de l'acte par la Commune, signature que la Commune ne pourra refuser sans justes motifs, l'annotation du droit d'emption sera faite au Registre Foncier.

### **5.2 Conditions ordinaires**

La signature du pacte d'emption sera consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires suivantes :

**5.2.1** Le droit d'emption sera concédé pour une durée de dix ans qui commence à courir dès le jour où **[acquéreur]** acquière la parcelle, sous réserve de l'article 5.2.2, aux conditions suivantes :

- i) L'annotation du droit d'emption au Registre Foncier pourra dès lors être requise par la Commune dans un délai de 10 ans (cf. art. 5.2.1, al. 1)
- ii) La Commune devra notifier par écrit son intention d'acquérir la « Parcelle Commune » et supportera tous les frais d'actes liés à la vente de ladite parcelle, y compris les frais de mutations parcellaires.

- iii) **[acquéreur]** s'engage à signer l'acte de vente dans les 60 jours suivant la réception de la déclaration de la Commune moyennant le paiement intégral du prix et des frais, notamment des frais de notaire, par la Commune.
- iv) La Commune exercera et souffrira toutes les servitudes en droit ou en charges actuelles ou futures pouvant concerner la « Parcelle Commune ».
- v) La Commune exercera et souffrira tous les droits et obligations, notamment les frais, charges financières et/ou contributions d'équipement, imposés par un PLQ et pouvant concerner la « Parcelle Commune ».
- vi) La Commune remboursera à **[acquéreur]**, sur présentation des justificatifs et au plus à hauteur des montants que l'OCLPF accepte de faire figurer dans les plans financiers, tous les frais, charges financières et/ou contributions d'équipement pouvant concerner la « Parcelle Commune » que **[acquéreur]** aura d'ores et déjà payés, directement ou indirectement.
- vii) La Commune remboursera à **[acquéreur]**, sur présentation des justificatifs et au plus à hauteur des montants que l'OCLPF accepte de faire figurer dans les plans financiers, tous les frais d'études ou honoraires pouvant concerner la « Parcelle Commune » que **[acquéreur]** aura d'ores et déjà payés, directement ou indirectement.
- viii) La Commune se réserve le droit de pouvoir acquérir simultanément les droits à bâtir complémentaires associés aux surfaces commerciales liés aux droits à bâtir logements relatifs à la « Parcelle Commune », étant précisé que le pourcentage total des droits à bâtir sera au maximum de 10 %.
- ix) Dans la mesure nécessaire pour se conformer au PLQ, la Commune et **[acquéreur]** s'engageront à s'octroyer réciproquement toutes les servitudes requises pour la réalisation des constructions sur leurs parcelles respectives.
- x) A l'extinction du présent droit d'emption, si celui-ci n'avait pu être exercé du fait d'événements indépendants des parties, celles-ci s'engagent à négocier son renouvellement sans réserve autre que celle de l'article 5.2.2 aux mêmes termes et conditions et pour autant qu'**[acquéreur]** ait pu prolonger l'acte de promesse de

vente et d'achat portant sur la parcelle [n° de parcelle] objet des présentes.

- xi) Dans chacun des immeubles construits sur la parcelle faisant partie du présent accord, -, jusqu'à 20 % des appartements à louer seront initialement attribués, à dossier équivalent aux actuels et anciens habitants de la commune de Confignon ainsi qu'aux personnes pouvant démontrer des liens particuliers avec la Commune, préalablement sélectionnés par la mairie de Confignon. Au surplus, pour 80% des logements PPE, [acquéreur] donnera durant les trois premiers mois de leur commercialisation la préférence pour l'acquisition aux actuels et anciens habitants de la commune de Confignon ainsi qu'aux personnes pouvant démontrer des liens particuliers avec la Commune.

**5.2.2** Dans l'hypothèse où après l'entrée en force d'un PLQ concernant la « Parcelle Commune », [acquéreur] souhaiterait réaliser les droits à bâtir sur la « Parcelle Commune » et que la Commune n'a pas encore exercé son droit d'emption, [acquéreur] pourra notifier à la Commune sa décision de réaliser les droits à bâtir. La Commune s'engage à acheter dans ce cas la « Parcelle Commune » dans les 90 jours calendaires. A défaut d'achat dans ce délai, l'échéance du délai provoquera de plein droit l'extinction du droit d'emption.

**5.2.3** La Commune restera libre d'exercer ou de renoncer à tout moment à son droit d'emption et, dans ce cadre, ne serait tenue au paiement d'une quelconque indemnité envers [acquéreur] si elle devait renoncer à faire usage de son droit d'emption. Dans cette hypothèse, [acquéreur] bénéficiera du résultat de toutes les démarches que la Commune et ou ses ayants droit auront entrepris en vue de l'obtention de l'autorisation de construire, pour autant que [acquéreur] rembourse à la Commune le coût de celles-ci, sur présentation des justificatifs, au plus à hauteur des montants que l'Office cantonal du logement et de la planification foncière accepte de faire figurer dans les plans financiers.

### **5.3 Détermination du prix**

Le transfert de propriété de la « Parcelle Commune » interviendra pour le prix admis par l'OCLPF.

### **5.4 Paiement du prix**

Le prix de vente ainsi que le remboursement des frais seront intégralement exigibles et payables à la signature de l'acte de vente.

## **5.5 Situation hypothécaire**

Lors de la vente de la « Parcelle Commune », celle-ci devra être libre et franche de toute inscription hypothécaire.

## **6. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CONFIGNON**

Un protocole d'accord « cadre » a été soumis à l'approbation du Conseil municipal qui a autorisé le Conseil administratif à le signer. Cette approbation valide la déclaration de renonciation de la Commune au droit de préemption dès la signature de la convention.

## **7. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **7.1 Frais - Exonération**

Tous les frais, émoluments et honoraires du présent acte seront supportés par la Commune, d'une part, et **[acquéreur]**, d'autre part, à raison d'une moitié chacune.

Les comparants déclarent que les opérations convenues dans le présent acte revêtent, vis-à-vis de la commune de Confignon, un caractère d'utilité publique, de sorte que le Service de l'Enregistrement est requis d'exonérer les dispositions qui précèdent de la perception de tout droit.

### **7.2 Déclaration relative à la sincérité des prestations**

La signature du présent acte n'est assortie d'aucune contre-prestation financière.

Se référant à l'article 19 de la loi genevoise sur le notariat, les comparants certifient que le présent acte indique l'intégralité des prestations financières et que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque. Ils certifient en outre avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### **7.3 Restrictions légales de la propriété**

Les comparants se déclarent suffisamment informés quant aux restrictions de la propriété fondées sur le droit public et privé (notamment celles résultant de la loi sur les constructions, de plans de zone, d'aménagement, du droit foncier rural, des dispositions légales protégeant les monuments, les sites, les plantations, les cours d'eau, les nappes phréatiques, la nature, l'environnement, les rapports de voisinage, etc.) et de l'impact que celles-ci pourraient avoir quant à l'exécution du présent acte.

#### **7.4 Acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger**

Il est relevé que le présent acte n'emporte pas acquisition de propriété ou de droits conférant à leur titulaire une position analogue à celle d'un propriétaire.

A toutes fins utiles, [acquéreur] déclare néanmoins ne pas être assujéti aux prescriptions des lois et ordonnances fédérales sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE et OAIE), ne pas agir à titre fiduciaire, d'ordre et pour le compte de personnes à l'étranger, et ne pas faire financer son opération par des personnes physiques ou morales considérées comme étrangères au sens de la LFAIE, dans une mesure excédant les normes usuelles en matière civile ou commerciale et s'engage à le prouver à qui de droit.

#### **7.5 Force exécutoire**

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, à la renonciation au droit de préemption légal par la Commune, à l'octroi d'un droit d'emption par [acquéreur].

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 la faculté de le faire valoir 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) et/ou de recourir à la procédure de notification et d'exécution prévue par les articles 350 et 351 du code de procédure civile (CPC).

#### **7.6 Forme - Clause de sauvegarde**

Toute modification du présent acte sera réputée nulle et non avenue, sauf à être stipulée par acte authentique.

La nullité totale ou partielle de l'une ou plusieurs des dispositions du présent acte (telle par exemple la renonciation anticipée à l'exercice du droit de préemption légal de la Commune) n'affectera en rien la validité du reste de la convention. En cas de nullité de l'une ou plusieurs des dispositions du présent contrat, les parties conviendront sans délai d'une nouvelle réglementation qui corresponde au mieux au but poursuivi par la disposition nulle ou partiellement nulle. La disposition partiellement nulle restera en vigueur dans la mesure où elle est valable.

Aucune des parties ne pourra toutefois prétendre à l'exécution des prestations dont elle est créancière si elle excipe simultanément de la nullité des obligations dont elle est débitrice (principe de réciprocité des prestations).

A défaut d'accord des parties quant à une nouvelle réglementation, le présent acte demeurera caduc, chacune des parties étant alors déliée de ses obligations. Le cas échéant, les prestations d'ores et déjà exécutées devront être répétées.

#### **7.7 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 à leur adresse respective, avec clause attributive de juridiction aux Tribunaux genevois, dont les comparants reconnaissent la compétence exclusive, sous réserve de recours au Tribunal Fédéral.

Seul le droit suisse sera applicable.

DONT ACTE,

Fait et passé à Genève, en l'Etude de Maîtres **[nom notaire]**, notaires, **[adresse notaire]** et à la **[adresse Commune]** à Confignon.

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

Pour la commune de Confignon :

Pour **[acquéreur]**:

Le notaire :

#### LISTE DES ANNEXES :

Annexe 0

- A. Délégation de signature du Conseil administratif du **[date]**
- B. Délibération du Conseil municipal concernant la ratification d'un accord « cadre » concernant la réalisation du projet de quartier des Cherpines entre la commune de Confignon et l'ensemble des futurs acquéreurs.

Annexe 1

- A. Extrait du registre du commerce concernant **[acquéreur]**

Annexe 2

- A. Plan de situation de la parcelle visée par **[acquéreur]**
- B. Promesse de vente et d'achat conclue par **[acquéreur]**