



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 142-2024**
Séance du 30 avril 2024

DELIBERATION

relative à la cession gratuite, vide de droits à bâtir, de la quote-part de copropriété détenue par la Commune de Plan-les-Ouates de la parcelle N° 11'171, à la Commune de Confignon, dès l'entrée en force du PLQ d'ensemble « Les Cherpines », à Plan-les-Ouates et à Confignon

Vu la promesse de cession gratuite de la parcelle N° 11'171, vide de droits à bâtir, signée les 4 et 18 novembre 2021 entre la Commune de Confignon et la société Implemia SA mais non inscrite au registre foncier,

vu la demande impérative de la Commune de Confignon que cette cession soit reprise par les futurs acquéreurs de la parcelle N° 11'171 dont la Commune de Plan-les-Ouates fait partie intégrante et inscrite dans l'acte d'achat-vente de ladite parcelle en cours de rédaction et qui doit être signé par devant Me Cédric Schneider, Notaire à Genève,

vu la délibération D 125-2023 votée par le Conseil municipal de la Commune de Plan-les-Ouates le 17 octobre 2023 et entrée en force le 5 décembre de la même année relative au crédit d'engagement de 7 580 000 F en vue de l'acquisition d'une quote-part maximale correspondant aux deux tiers (2/3) des parcelles N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171, sises dans le périmètre du PDQ N° 29'897 des Cherpines, en zone de développement 3, à Plan-les-Ouates et à Confignon,

vu le PLQ d'ensemble « Cherpines » N° 517-529-30'087 qui doit paraître en enquête publique dans le courant de l'été 2024 et qui précise, notamment :

- Que la parcelle N° 11'171 sise sur le territoire de la Commune de Confignon soit cédée gratuitement à son domaine public, vide de droits à bâtir, pour y réaliser un équipement public, « La Maison de l'Aire ».
- Que conformément à la teneur de l'article 12 du règlement dudit PLQ :
 - o Alinéa 1 - Les constructions sises sur ladite parcelle peuvent être conservées par la Commune en vue exclusivement de la réalisation d'équipements publics en lien avec la valorisation de l'environnement et du vallon de l'Aire.
 - o Alinéa 2 - Les droits à bâtir inhérents à ladite parcelle seront intégralement garantis aux cédants et reportés.

vu l'exposé des motifs EM 124-2024, d'avril 2024, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

DECIDE

par 21 oui (unanimité)

1. D'accepter, selon la demande de la Commune de Confignon, la cession gratuite, vide de droits à bâtir, de la parcelle N°11'171, sise sur le territoire de ladite Commune ce, dès l'entrée en force du PLQ « Cherpines » N° 517-529-30'087.
2. D'accepter la création d'une servitude au profit de la Commune de Plan-les-Ouates permettant à cette dernière de garantir, à son profit, le transfert des droits à bâtir dont elle garde la propriété vers un autre bien-fonds dont elle est propriétaire dans le périmètre dudit PLQ « Cherpines ».
3. De prendre acte que cette cession gratuite, vide de droits à bâtir, avec possibilité de maintien des constructions est conforme aux dispositions réglementaires prévues par ledit PLQ « Cherpines » (plan et règlement).
4. De prendre note que la cession citée au point 1 et l'inscription de la servitude mentionnée au point 2 ne seront effectives qu'à l'entrée en force du PLQ « Cherpines », toutes voies de recours écartées et ne pourra se faire que pour autant que la Commune devienne propriétaire de ladite parcelle.
5. D'accepter que les frais à charge de la Commune de Plan-les-Ouates soient imputés sur la délibération D 125-2023 (création d'une servitude au profit de la Commune) et comptabilisés à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
6. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour signer l'ensemble des actes authentiques qui découlent de cette opération.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 142-2024

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Cession gratuite, vide de droit à bâtir, de la quote-part de copropriété détenue par la Commune de Plan-les-Ouates de la parcelle N° 11'171, à la Commune de Confignon, et ce, dès l'entrée en force du PLQ d'ensemble « Cherpines », à Plan-les-Ouates et à Confignon

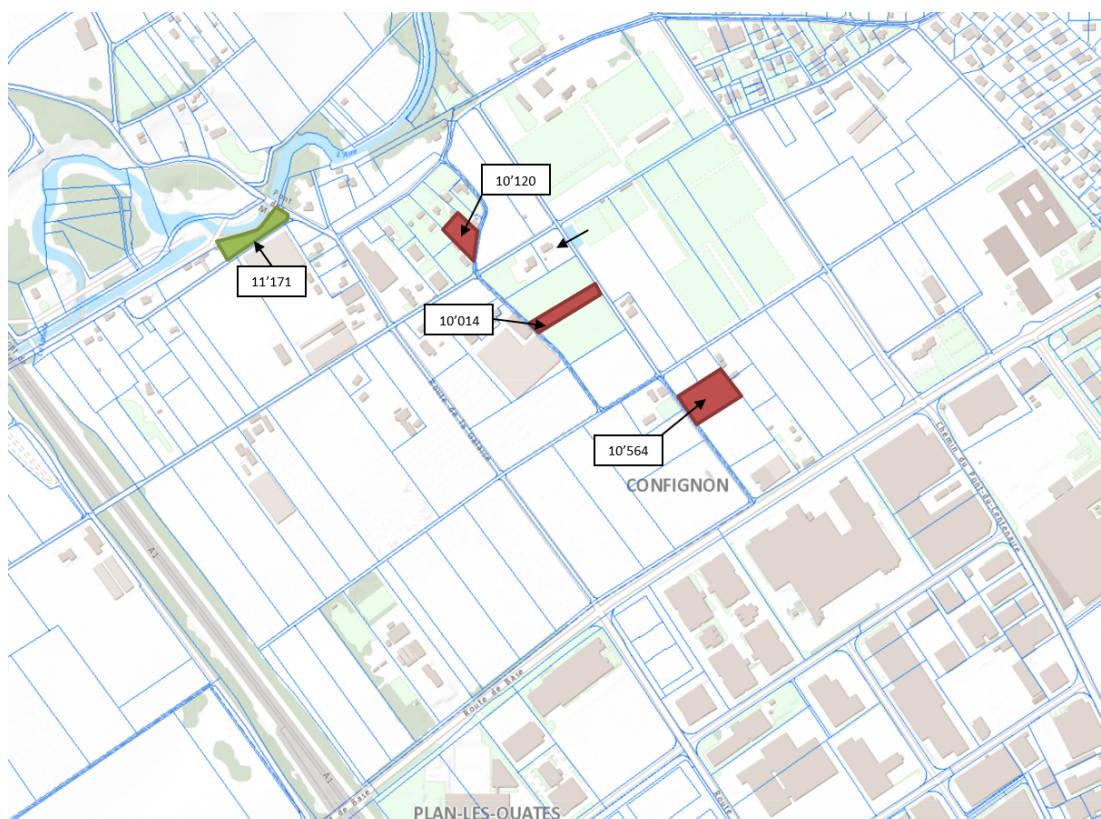
Plan-les-Ouates – Avril 2024

Cession gratuite, vide de droits à bâtir, de la quote-part de copropriété détenue par la Commune de Plan-les-Ouates de la parcelle N° 11'171, à la Commune de Confignon, et ce, dès l'entrée en force du PLQ d'ensemble « Cherpines », à Plan-les-Ouates et à Confignon

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Situation de la parcelle :



La parcelle N° 11'171, sise sur le territoire de la Commune de Confignon, fait partie intégrante avec les parcelles N^{os} 10'014, 10'120 et 10'564 des biens-fonds qui doivent être vendus par le propriétaire actuel, la société Implenla SA à trois acquéreurs, dont la Commune de Plan-les-Ouates et ce, conformément à la teneur de la délibération D 125-2023, votée en date du 17 octobre 2023 et dont l'acte authentique devait être signé par devant Me Schneider, Notaire à Genève en date des 5 et 7 mars derniers.

2. Explications techniques

Signature d'une promesse de cession gratuite entre la Commune de Confignon et la société Implenia, propriétaire actuel de ladite parcelle :

La société Implenia SA a acquis la parcelle N° 11'171 le 8 décembre 2020, à la suite de la signature d'un acte notarié par devant Me Loïc Sauvin, Notaire en l'étude « Notaires à Carouge ».

À la suite de discussions entre Implenia et la Commune de Confignon, débutées avec la signature de cette acquisition, une promesse de cession gratuite a été signée les 4 et 18 novembre 2021.

En résumé, ce document prévoyait, notamment :

- 1) La cession gratuite vide de droits à bâtir de ladite parcelle à Confignon une fois le PLQ d'ensemble « Cherpines » en force.
- 2) L'octroi au profit de Confignon, d'un droit d'emption d'une durée de 10 ans portant sur une parcelle correspondant à 10% des droits à bâtir de la parcelle N° 11'171, au prix fixé et accepté par l'OCLPF dans le cas où l'Etat n'acceptait pas, pour faire simple : a) la cession gratuite à la Commune, b) le maintien des bâtiments existants sur la parcelle.
- 3) Autres engagements – L'octroi au profit de Confignon, au prix fixé et accepté par l'OCLPF, d'un droit d'emption d'une durée de 10 ans portant sur 10% des droits à bâtir rattachés à toutes futures acquisitions dans le périmètre des Cherpines.

Offre faite par le consortium d'acquéreurs en vue de l'acquisition de ces parcelles :

Cette promesse de cession entre Implenia et la Commune de Confignon, bien que présente dans les documents transmis par Implenia au moment de la proposition de vente des parcelles, ne figurait pas dans les conditions de l'acte d'achat par Implenia de la parcelle.

Comme mentionné dans le paragraphe précédent, elle a été signée postérieurement à l'acte d'achat en lui-même et ne faisait pas partie des clauses qui devaient obligatoirement et contractuellement être reprises par un futur acquéreur. Ce contrat n'a par ailleurs jamais été inscrit au registre foncier et est donc non opposable à des tiers.

Avec nos partenaires, nous avons donc adressé à Implenia notre offre d'acquisition à l'été 2023 en attirant expressément l'attention de cette dernière que nous ne reprendrions pas les clauses spécifiées dans cette promesse de cession, ce qui a été accepté !

Report de la signature :

Lors de notre dernière séance de travail du 14 février 2024 chez Me Schneider – Notaire, en vue de régler les derniers détails de l'acte d'achat-vente entre les futurs acquéreur et Implenia, cette dernière nous a annoncé vouloir faire signer un acte à la Commune de Confignon confirmant l'annulation de ces accords passés, idéalement avant la signature de la vente, ceci de manière à faire les choses proprement.

Implenia a donc contacté Confignon pour aller de l'avant dans ce sens, ce qui a eu comme effet de fâcher très fortement son Conseil administratif. Il s'en est suivi une injonction sous la forme d'un courrier recommandé adressé à Implenia leur demandant de respecter leurs engagements

et de faire reprendre ces derniers par les futurs acquéreurs de ladite parcelle faute de quoi Confignon se réservait le droit de lancer des poursuites judiciaires à leur rencontre.

Par conséquent, Implenia nous a annoncé en dernière minute le vendredi 1er mars que les signatures prévues les 5 et 7 mars ne pourraient avoir lieu et qu'il était nécessaire de régler ce point avant avec la Commune de Confignon.

Nous avons donc décidé de nous passer d'Implenia et de provoquer une séance avec la Commune de Confignon pour discuter directement avec elle des attentes de cette dernière.

Intervention et demande de la Commune de Confignon :

Nous avons donc, avec nos partenaires, rencontré une délégation du Conseil administratif de la Commune de Confignon en date du 18 mars dernier, en substance :

1. Orepal SA, la FPLC et la Commune de Plan-les-Ouates prennent l'engagement de céder gratuitement à la Commune de Confignon la parcelle N° 11'171, vide de droits à bâtir, ainsi que les constructions sises sur cette dernière afin que la Commune puisse y développer dans les bâtiments existants un équipement public (Maison de l'Aire) et ce, conformément à la teneur du PLQ Cherpines et des documents réglementaires annexes.
2. Cette cession aura lieu automatiquement et sera inscrite au Registre foncier dès que le PLQ d'ensemble Cherpines sera entré en force.
3. Il est précisé que les droits à bâtir afférents à ladite parcelle resteront propriété d'Orepal SA, de la FPLC et de la Commune de Plan-les-Ouates et seront reportés dans l'une des pièces urbaines dudit PLQ selon une situation qui reste à préciser au moment de la signature du présent acte.
4. Les Communes de Plan-les-Ouates et de Confignon soumettront ce principe de cession à leur Conseil municipal respectif sous la forme d'une délibération dans les meilleurs délais.
5. Le présent accord sera intégré dans l'acte de vente qui sera passé entre Implenia, la Commune de Plan-les-Ouates, la FPLC et Orepal SA. La Commune de Confignon y participera en tant qu'intervenante.

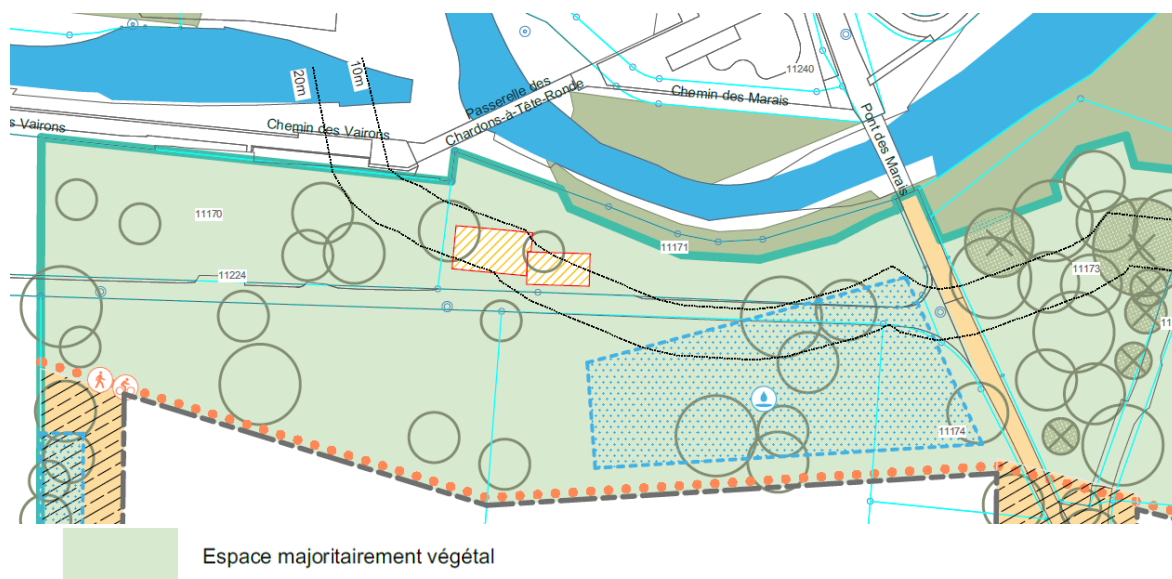
Ces éléments correspondent, dans les grandes lignes, à la proposition qui a été faite par nos soins (la Commune et ses partenaires) à Confignon en prévision de cette rencontre. La principale nouveauté étant la demande impérative de la part de Confignon qui veut d'ores et déjà acter cette cession qui doit prendre effet automatiquement à l'entrée en force du PLQ d'ensemble des Cherpines.

Cette principe de cession a pour effet de nous obliger à repasser devant le Conseil municipal dès maintenant, tout en sachant qu'on aurait dû le faire de toutes les façons à un moment ou un autre une fois le PLQ en force.

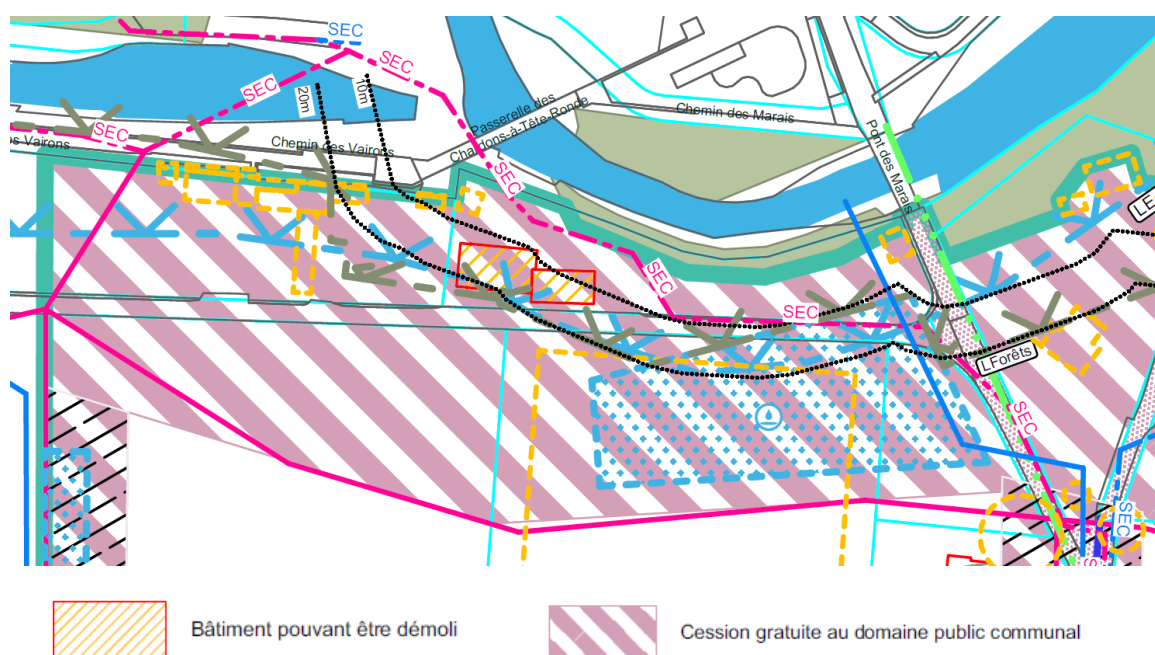
Ce que prévoit le futur PLQ d'ensemble « Cherpines » :

Ci-après, la situation de la parcelle N° 11'171 et des bâtiments existants « pouvant être démolis selon la légende du plan et pouvant être conservés, sous conditions, selon la teneur de l'article 12 du règlement, située dans un espace majoritairement végétal :

Plan d'aménagement :



Plan d'équipement, des contraintes et des domanialités :



Règlement du PLQ d'ensemble « Cherpines » :

Article 12 : Bâtiments pouvant être démolis

¹ Les bâtiments principaux localisés sur les parcelles N° 11171 de la commune de Confignon et N° 16185 de la commune de Plan-les-Ouates peuvent être conservés réciproquement par ces communes. Dans ce cas, ces bâtiments doivent être exclusivement destinés à la réalisation d'équipements publics en lien avec la valorisation de l'environnement et du vallon de l'Aire pour la parcelle N° 11171 de la commune de Confignon et à vocation sociale (pour la jeunesse notamment) s'agissant de la parcelle N° 16185 de la commune de Plan-les-Ouates.

² Les droits à bâtir inhérents auxdites parcelles sont intégralement garantis et reportés selon le tableau des droits à bâtir figurant à l'article 3.

3. Procédure administrative

Acte administratif :

Afin de pouvoir signer, pour la Commune de Plan-les-Ouates mais aussi pour la Commune de Confignon, un acte notarié où cette cession est mentionnée, il est nécessaire d'introduire une délibération par devant les Conseils municipaux respectifs des deux Communes.

Au moment où j'écris ces lignes deux solutions sont envisagées :

- 1) L'inscription d'une cession (vente à terme) dans l'acte d'acquisition-vente par la Commune, la FPLC et Orepal SA des parcelles cédées par Implenla dans le périmètre du PLQ « Cherpines » et qui doit être ratifié dès que possible.

→ Ce qui correspond à la demande de la Commune de Confignon.

- 2) L'inscription d'une promesse de cession ferme et définitive dans l'acte d'acquisition-vente par la Commune, la FPLC et Orepal SA des parcelles cédées par Implenla dans le périmètre du PLQ « Cherpines » et qui doit être ratifié dès que possible.

→ Ce qui correspond aux conseils donnés par notre Notaire.

Inscription d'une servitude :

Afin de pouvoir s'assurer le maintien de la propriété des droits à bâtir qui naîtront de cette parcelle une fois le PLQ adopté, il sera nécessaire de prévoir une servitude permettant de transférer ces droits vers une autre parcelle propriété de la Commune dans le périmètre du PLQ.

Cette servitude de non bâtir peut revêtir la forme « personnelle » ou « foncière ». Dans le cas d'espèce, vu que la Commune est propriétaire d'autres parcelles dans le périmètre du PLQ d'ensemble « Cherpines », c'est la forme « foncière » qui sera privilégiée.

Néanmoins, pour transférer des droits à bâtir, encore faut-il qu'ils existent et dans le cas d'espèce, ils ne prendront vie qu'une fois le PLQ adopté. C'est la raison principale pour laquelle le Notaire conseille pour l'instant de commencer par signer une promesse et non une cession à terme.

Etre propriétaire pour pouvoir céder... :

Bien évidemment, pour céder quelque chose encore faut-il en être propriétaire... Et c'est bien là la particularité de l'exercice de cette délibération qui prévoit de céder une parcelle dont la Commune n'est pas encore propriétaire...

Il est important de préciser et de garder que :

- 1) Cette cession ne pourra se faire qu'avec la signature de l'acte d'acquisition entre la Commune de Plan-les-Ouates, la FPLC et OREPAL SA (les cédants) et la société Implenla des parcelles N^{os} 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171.
- 2) Cette cession ne pourra être effective qu'après l'entrée en force du PLQ « Cherpines ».

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

La cession étant au profit d'un tiers, cette dernière n'engendrera aucun frais pour la Commune de Plan-les-Ouates.

En ce qui concerne la création d'une servitude de non bâtir, les coûts étant relativement faibles, à priori entre 3'000 F et 4'000 F, puisque mêlée à l'acte d'acquisition-vente des parcelles Nos 10'014, 10'120, 10'564 et 11'171, il est proposé d'inclure ce coût dans les frais administratifs de la délibération D 125-2023.

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre cette cession gratuite, vide de droits à bâtir, de la quote-part de copropriété détenue par la Commune de Plan-les-Ouates de la parcelle N° 11'171, à la Commune de Confignon.

Le Conseil administratif

SCA/PHZ/bg#161'482 – Avril 2024