



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 149-2018 P**
Séance du 11 décembre 2018

PROJET DE DELIBERATION

en vue d'autoriser le Conseil administratif à signer les actes relatifs à la création de servitudes sur le périmètre du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates

Vu le PLQ « Les Sciers » N°529-29'783 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015 et entré en force, prévoyant la mise en place d'une servitude d'usage public sur la totalité de son périmètre en dehors de l'assiette des immeubles et du futur domaine public,

vu les discussions au sein du groupe des promoteurs constitué afin de permettre la mise en œuvre du quartier des Sciers et remodelant le périmètre de la servitude d'usage public afin de la faire correspondre aux mutations parcellaires et au parc paysager créé et conserver une privacité des logements au rez-de-chaussée,

vu la nécessité de créer une servitude d'interdiction de clôture autour des immeubles sur le périmètre non couvert par la servitude d'usage public afin de respecter le principe de « logements dans un parc » issu du PLQ,

vu la nécessité de créer une servitude d'interdiction de clôture, sauf pour la crèche, autour de l'immeuble Q sur le périmètre non couvert par la servitude d'usage public afin de respecter le principe de « logements dans un parc » issu du PLQ et conserver la possibilité de clôturer les extérieurs de la crèche,

vu le plan d'aménagement paysager (PAP) établi par le bureau « La Touche Verte » en 2016 et déposé avec les premières autorisations de construire du quartier qui reprecise les contours des aménagements paysagers en lien avec ces servitudes,

vu les autorisations de construire N°s 108'786, 108'787, 110'515, 110'475, 110'860, 110'865, 110'454 entrées en force ou en cours d'instruction actant les périmètres d'implantation des constructions,

vu la délibération D 136-2018, votée le 19 juin 2018 permettant la signature de l'acte de mutation parcellaire 1^{ère} étape,

vu l'acte de mutation parcellaire de 1^{ère} étape, constituant le nouveau support parcellaire des servitudes, signé le 30 octobre 2018 entre les différents propriétaires de droits à bâtir du PLQ Les Sciers,

vu le plan de servitudes préparé par le bureau HKD et daté du 23 novembre 2018,

vu l'acte notarié préparé par Me Vallery pour la création de de ces servitudes,

vu l'exposé des motifs EM 149-2018, de décembre 2018, 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,

le Conseil municipal

DECIDE

par oui, non et abstention

1. D'autoriser le Conseil administratif à signer l'ensemble des actes notariés nécessaires à la création d'une servitude d'usage public, des servitudes d'interdiction de clôture et d'interdiction de clôture sauf pour la crèche sur le périmètre du PLQ n° 529-29'783 Les Sciers;
2. Le coût prévisible de cette opération, comprenant les frais d'acte et autres droits, se monte à environ 55 000 F et sera comptabilisé en charge dans le compte de résultats.
3. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour la signature des actes notariés nécessaires à cette opération.
4. Vu l'utilité publique de cette opération, de solliciter du Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier.

SCA/YG – SF/PL - 12.11.18



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 149-2018

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

OBJET:

**Autorisation donnée au Conseil administratif de
signer l'ensemble des actes relatifs à la création de
servitudes sur le périmètre des Sciers**

DELIBERATION

Plan-les-Ouates – Décembre 2018

Autorisation donnée au CA de signer l'ensemble des actes relatifs à la création de servitudes sur le périmètre des Sciers

DELIBERATION

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Le Plan Localisé de Quartier des Sciers prévoit la mise en place d'une servitude d'usage public sur l'entier du parc qui doit être aménagé.

En effet, afin de conserver la notion de logements dans un parc et faire profiter du parc non seulement les habitants du quartier, mais aussi les habitants alentours, il est nécessaire de prévoir une servitude d'usage public sur des parcelles qui resteront privées.

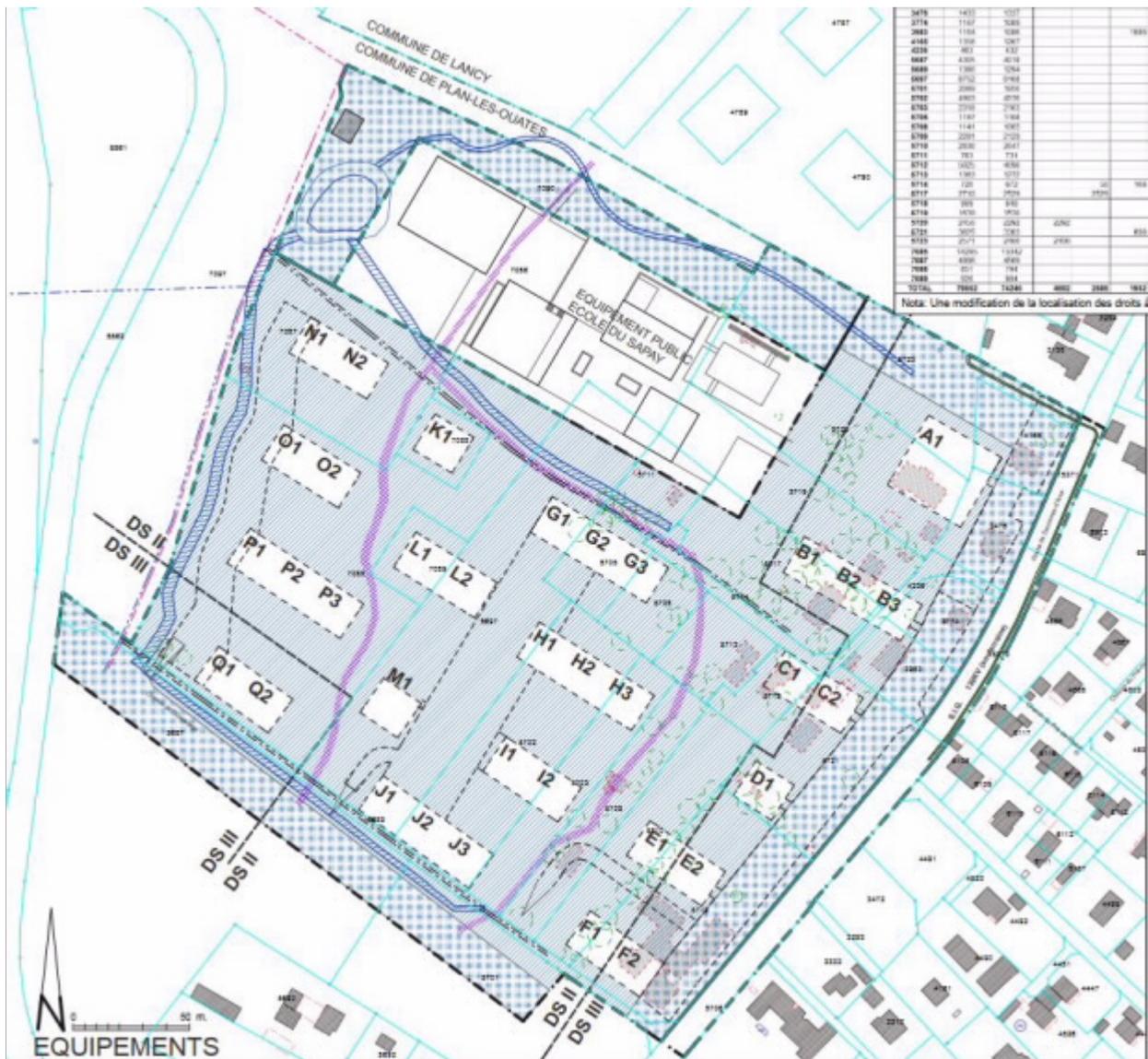
Par ailleurs, pour éviter l'installation de clôtures autour des parcelles privées qui viendraient bloquer la déambulation et contrevenir à l'esprit d'un parc, il est nécessaire de mettre en place une servitude d'interdiction de clôture autour des immeubles, en introduisant une exception qui concerne l'extérieur de la crèche prévue sur le périmètre.

Généralités et objectif du projet

Le PLQ Les Sciers, adopté en juin 2015, prévoit un aménagement passablement différent de la situation actuelle du secteur.

Il prévoit notamment que le quartier des Sciers soit réalisé sous la forme d'un grand parc accessible à tous avec des logements implantés en son sein.

Le plan du PLQ prévoit expressément un périmètre de mise en place d'une servitude d'usage public en plus des périmètres qui seront cédés au domaine public.



ELEMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT (art. 3, al. 2 & 3, LGZD)

Les éléments de base du programme d'équipement (art.3, al.2, LGZD)

Un emplacement pour un poste de transformation devra être réservé d'entente avec les Services Industriels de Genève

-  Emprise maximum de la cession gratuite au domaine public communal pour permettre la création de la coulée verte, de l'Esplanade et du chemin de l'Essartage
L'assiette précise de la cession sera déterminée lors du dépôt des requêtes en autorisation de construire concernées
-  Servitude d'usage public
-  Réserve sur fonds privés et publics au profit des SIG, pour le chauffage à distance et les alimentations eau, gaz et électricité
-  Réseau secondaire existant "eaux polluées"
-  Réseau secondaire existant, "eaux non polluées"
-  Réseau secondaire planifié "eaux polluées" DD 103736
-  Réseau secondaire planifié "eaux non polluées" DD 103736
-  Réseau collectif privé planifié "eaux polluées"
-  Réseau collectif privé planifié "eaux non polluées"
-  Emprise réservée pour l'implantation des fossés d'évacuation à ciel ouvert avec berges naturelles
-  Emprise réservée pour l'implantation d'un ouvrage de gestion à ciel ouvert "collectif privé"
Mise en charge de l'ouvrage de gestion lors de pluie décennale (h<1m)

2. Explications techniques

a- La Servitude d'Usage Public (SUP)

Le groupement des propriétaires de droits à bâtir du périmètre des Sciers souhaite mettre en place cette servitude d'usage public et s'est donc posé la question de son périmètre au regard du PLQ adopté en 2015 et des études et autorisations de construire réalisées depuis.

En effet, le plan des aménagements extérieurs a été rationalisé depuis et remodelé différemment. Par ailleurs, le périmètre du futur domaine public a été revu à la baisse en raison de certaines contraintes non prises en compte par le PLQ, comme l'impossibilité de disposer un parking souterrain privé sous un domaine public, ce qui est le cas du parking le long de la route de Saconnex d'Arve.

Dès lors, le périmètre de la servitude d'usage public a été revu en fonction de ces nouvelles données.

Par ailleurs, l'ensemble des maitres d'ouvrage a souhaité que la servitude d'usage public ne s'applique pas dans un périmètre de 5m autour des immeubles (parfois ajusté en fonction du tracé des aménagements extérieurs) afin que des problématiques d'entretien des immeubles et de privacité soient prises en compte.

Par exemple, la pose d'un échaffaudage sur la servitude d'usage public en pied d'immeuble pour une rénovation de façade poserait des difficultés (nécessité de demander l'autorisation systématique au bénéficiaire de la servitude, soit la Commune).

Les propriétaires de droits à bâtir souhaitent également qu'une certaine privacité des logements en rez-de-chaussée puisse être prise en compte et que le droit de tout un chacun « d'user » de cet espace ne s'applique pas en bordure immédiate des façades.

Il en résulte un découpage particulier de l'assiette de la servitude qui s'éloigne quelque peu de celui prévu dans le PLQ, tout en restant compatible.

Le texte de la servitude en lui-même prévoit les clauses types, à savoir :

- **Les comparants** : l'ensemble des propriétaires de droits à bâtir du périmètre de la première étape de réalisation du quartier, dont la Commune en tant que propriétaire privé, mais aussi la Commune en tant que collectivité, bénéficiaire de cette servitude ;
- **La constitution de servitude** : elle liste le bénéficiaire, la Commune, et les règles imposées qui reprennent en grande partie la loi cantonale ;
- **Les exclusions** : il est précisé des exclusions, parfois sur le plan pour celles de grande dimension comme les rampes de parking, parfois dans le texte pour ce qui concerne par exemple les émergences d'ouvrages privés dans le parc : sortie abri PC, ventilation, sauts de loup...
- **Qui paie l'entretien ?** : classiquement, dans une servitude d'usage public, c'est le bénéficiaire qui paie l'entretien. Dans ce cas spécifique, en raison d'un ensemble de conventions et accords entre les privés et la Commune, il a été décidé que c'est l'ensemble des propriétaires privés (dont la Commune-

promoteur) qui paiera l'entretien en fonction du prorata des surfaces des parcelles ;

- **Qui la fait respecter ?** : c'est usuellement au bénéficiaire de faire respecter la bonne application de la servitude, dans le cas d'espèce également. Le texte de la servitude prévoit donc que la Commune puisse faire passer la police municipale dans le quartier et prévoit la mise en place de panneaux rappelant les règles qui s'appliquent.
- **A qui est-elle est opposable ?** : les propriétaires actuels qui la signent et l'inscrivent au registre foncier ne sont pas nécessairement les propriétaires futurs, notamment dans le cadre des ventes PPE. Il s'agit donc de s'assurer en l'inscrivant au registre foncier, de sa permanence et de sa transmission en cas de vente future.
- **La temporalité d'application de cette servitude** : les premiers bâtiments qui seront livrés (ceux de la CPEG) seront exploités alors que les autres immeubles seront toujours en phase chantier. Il sera difficile d'appliquer l'entier de la servitude d'usage public sur des zones encore en chantier. Dès lors, la servitude ne s'appliquera qu'au fur et à mesure des livraisons des immeubles.



b- Les servitudes d'interdiction de clôture

Le principe de parc implique un espace totalement ouvert au public, les zones plus privatives devant être traitées plutôt par un aménagement paysager adéquat.

Cependant, comme l'indique le plan de la page précédente et comme expliqué plus haut, la servitude d'usage public ne s'appliquera pas sur l'entier du périmètre. Les surfaces autour des immeubles ne seront pas couvertes par cette servitude.

Dès lors, afin de respecter le principe d'espace ouvert, il s'agit d'y interdire la réalisation de clôtures sur ce périmètre non couvert par la servitude d'usage public.

Cependant, la Commune a décidé d'acquérir des locaux en rez-de-chaussée de l'immeuble Q (en bas à gauche du plan), pour permettre la réalisation d'une crèche.

Dès lors, afin de permettre une utilisation des extérieurs de la crèche par les enfants, il est nécessaire de permettre la clôture de cet espace.

Une servitude d'interdiction de clôture, sauf crèche, sera donc disposée sur ce périmètre (en rose sur le plan).

Ces deux servitudes reprennent les droits et obligations de la servitude d'usage public par analogie. Le bénéficiaire est également la Commune de Plan-les-Ouates.

3. Procédure administrative

Le notaire et le géomètre ont préparé un projet de servitudes ci-annexé dans lequel il reste encore à régler quelques détails.

Par ailleurs, étant donné que le bénéficiaire de l'ensemble de ces servitudes demeure la Commune, il a été convenu que c'est elle qui paierait les frais administratifs nécessaires à la réalisation de l'acte par le géomètre et le notaire et à l'enregistrement de celui-ci par le registre foncier.

COÛTS ESTIMÉS

<i>Frais de notaire</i>		fr. 40'000
<i>Frais de géomètre</i>		fr. 5'000
<i>Frais administratifs : enregistrement, taxes...</i>		fr. 2'500
Total Travaux HT		fr. 47'500
2- DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS		
Divers et imprévus : 5%	fr. 47'500	fr. 3'325
Total débours et imprévus HT		fr. 3'325
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		fr. 50'825
TVA 7.7%		fr. 3'920
TOTAL		55'000.00



Le montant prévu comprend donc les frais de notaire, les frais de géomètre et les frais d'enregistrement et administratifs. Ces frais seront comptabilisés en charge dans le compte de résultats.

Il faut préciser que cet acte sera accompagné par la suite d'un règlement de quartier, en cours de discussion entre les propriétaires de droits à bâtir. Cependant, celui-ci ne sera pas inscrit au registre foncier mais préparé sous la forme d'une convention entre les propriétaires.

Le Conseil administratif a donc prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/ décembre 2018



Commune de Plan-les-Ouates

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer les actes relatifs à la création de servitudes sur le périmètre du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates

SCA

Dec-18

COÛTS ESTIMÉS

<i>Frais de notaire</i>		fr. 40'000
<i>Frais de géomètre</i>		fr. 5'000
<i>Frais administratifs : enregistrement, taxes...</i>		fr. 2'500
Total Travaux HT		fr. 47'500
2- DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS		
Divers et imprévus : 5%	fr. 47'500	fr. 3'325
Total débours et imprévus HT		fr. 3'325
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		fr. 50'825
TVA 7.7%		fr. 3'920
TOTAL		55'000.00

C O N S T I T U T I O N D E S E R V I T U D E S

par divers propriétaires
COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES
PLQ « Les Sciers »

Immeubles et parcelles sis sur la commune de PLAN-LES OUATES

PROJET DU 19 mars 2018

Modifié le 21 avril et les 25, 12 et 28 juin mai 2018

et les 9, 24 et 29 octobre 2018

et le 22 novembre 2018

L'AN DEUX MILLE **DIX-NEUF** et le *

A GENEVE, en l'Etude de Mes PONCET, BUHLER, LACIN & VALLERY, 5, Rue Pedro-Meylan,

Par-devant Me Mariella VALLERY-SPAETHE, notaire à Genève, soussignée,

ONT COMPARU :

1. Monsieur François BELLANGER, avocat,

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la société :

SI Natacha SA

Société anonyme ayant son siège à Genève, inscrite au Registre du Commerce de Genève et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce, IDE CHE-100.488.091,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en sa qualité d'administrateur de ladite société, exerçant la signature individuelle, ainsi que cela ressort du Registre du Commerce,

Ladite société agissant aux présentes en sa qualité de propriétaire de diverses parcelles de la commune de PLAN-LES-OUATES, avec dépendance, objets des présentes,

2. M* et M*

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la:

Commune de Plan-les-Ouates

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 19 juin 2018?, approuvée par une décision du Département présidentiel du * 2018, dont des ampliations demeureront ci-annexées, **à recevoir**

Ladite Commune agissant aux présentes en sa qualité de propriétaire de diverses parcelles de la commune de PLAN-LES-OUATES, et dépendances, objets des présentes,

Et de bénéficiaire des servitudes constituées,

3. Monsieur Olivier LAURENT ou Madame Sandra LAURENT-REBORD,

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la société:

BATILAC SA

Société anonyme ayant son siège à Genève, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce, IDE CHE-103.857.316,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en sa qualité d'administrateur de ladite société, exerçant la signature individuelle, ainsi que cela ressort du Registre du Commerce,

Ladite société agissant aux présentes en sa qualité de propriétaire d'une parcelle de la commune de PLAN-LES-OUATES, et dépendance, objets des présentes,

4. **Monsieur Gérald Georges Emile ROSSET**, fils d'Eugène et de Marguerite née BOSCH, marié, gérant d'immeubles, de nationalité suisse, originaire de Genève, né le 30 mars 1942, domicilié à 3782 LAUENEN BEI GSTAAD, Trüttlistrasse 33,
5. **Monsieur Thierry ROSSET**, fils de Gérald Georges Emile et de Danielle Rose Dominique RAIS née BOSTICO, marié, régisseur, de nationalité suisse, originaire de Genève, né le 30 janvier 1967, domicilié à 1294 GENTHOD, Route de Rennex 20,

Agissant aux présentes en leurs qualités de propriétaires d'une parcelle de la commune de PLAN-LES-OUATES, et dépendance, objets des présentes,

6. Monsieur Gioacchino DI MAURO,

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la société:

Transaflor SA

Société anonyme ayant son siège à Perly-Certoux, inscrite au Registre du Commerce de Genève et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce, IDE CHE-101.771.342,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en sa qualité d'administrateur de ladite société, exerçant la signature individuelle, ainsi que cela ressort du Registre du Commerce,

Ladite société agissant aux présentes en sa qualité de propriétaire d'une parcelle de la commune de PLAN-LES-OUATES, objet des présentes,

8. M* et M*

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la :

Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève

Entreprise de droit public ayant son siège à Genève, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en leur qualité respective de * et de * de ladite entreprise, exerçant la signature collective à deux, ainsi que cela ressort du Registre du Commerce,

Ladite entreprise agissant aux présentes en sa qualité de propriétaire d'une parcelle de la commune de PLAN-LES-OUATES, et objet des présentes,

Lesdites parcelles sises respectivement en zone agricole de développement 3, partie en zone de jardins familiaux, et zone de jardins familiaux de développement 3, et comprises dans le PLQ adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015, en force, ci-après rappelé, si bien que la présente opération n'est pas assujettie à la Loi fédérale sur le droit foncier rural.

Cela exposé, les comparants, en leurs qualités, conviennent ce qui suit :

E X P O S E P R E L I M I N A I R E

1. PREAMBULE

Au titre de préambule, les comparants, en leurs qualités, précisent que les servitudes, objets des présentes, s'inscrivent dans le Plan Localisé de Quartier No 29783, adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015, entré en force, lequel prévoit, notamment, une servitude d'usage public, au profit de la COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES.

L'objectif de cette servitude d'usage public est ainsi, pour la COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES, de bénéficier d'un espace accessible, dans les limites des réglementations mises en place, étant précisé que ladite Commune se chargera, à ses frais, du respect de ces règles, selon les moyens nécessaires et appropriés.

2. PLAN DE SERVITUDES

En vue du présent acte, les comparants, en leurs qualités, ont fait établir par le bureau **hkdgéomatique**, ingénieurs géomètres EPFL-SIA, un plan de servitudes, daté du *, dont un exemplaire, visé par les comparants, demeure ci-annexé. **(Plan de servitudes définitif à recevoir, actuellement le plan de servitude provisoire du 24 octobre 2018 fait référence)**

Cela exposé, les comparants, en leurs qualités, conviennent ce qui suit :

C O N S T I T U T I O N D E S E R V I T U D E S

1. Servitude d'usage public

Il est constitué :

- au profit de la Commune de Plan-les-Ouates,
- sur les parties des parcelles 7330, 7321, 7326, 7317, 7316, 7315 et 7313 **à compléter et vérifier dès réception du plan définitif**, figurées par la légende **bleue**, sur le plan ci-annexé,

une servitude d'usage public, en surface uniquement (soit hors-sol), qui s'exercera, tant pour son bénéficiaire, pour le public bénéficiant de l'usage public, que pour les fonds servants, dans le strict respect des règles suivantes :

- a) l'interdiction d'y élever des animaux ;
- b) s'il existe des canalisations sous ladite servitude, l'obligation de laisser exécuter les travaux d'entretien, réparation ou remplacement ;
- c) l'interdiction d'utiliser des tondeuses à gazon le dimanche et autres jours fériés reconnus officiels dans le canton de Genève ;
- d) l'interdiction de tout dépôt pouvant nuire à l'esthétique ;
- e) l'interdiction de faire du feu, des barbecues, des grillades ou de la cuisine et de pique-niquer, en dehors des endroits expressément prévus à ces effets ;
- f) l'interdiction d'utiliser tout objet, notamment armes ou jouets, pouvant représenter un danger pour les habitants et les voisins ;
- g) l'obligation de faire tenir les chiens en laisse, et de faire ramasser leurs déjections ;
- h) l'interdiction de détériorer ou salir les arbres et plantations, gazons, talus, clôtures, sièges fixes et mobiles, installations diverses ;

- i) l'interdiction de laisser des papiers, détritiques, etc., ailleurs que dans les corbeilles prévues à cet effet ;
- j) l'interdiction de faire tout bruit excessif de nature à troubler la tranquillité des voisins, copropriétaires ou locataires ;
- k) l'interdiction d'utiliser de manière abusive tout instrument de musique ou d'appareil reproducteur ou générateur de sons, notamment les appareils de radios portables.

La Commune veillera ainsi, à ses frais, au respect des règles ci-dessus, par tous les moyens d'actions nécessaires (notamment sur l'assiette de la servitude au moyen de panneaux placés notamment aux abords, accès et lieux particuliers de l'espace, surveillance et intervention de la police municipale, et/ou d'éventuels travailleurs sociaux).

Il est précisé que la présente servitude d'usage public ne s'exercera pas sur les éléments suivants, concernant les parcelles 7330, 7321, 7326, 7317, 7316, 7315 et 7313 à compléter, ou mention générale pour toutes les parcelles? : voir si les emprises ont bien été supprimées de l'assiette de la servitude sur le plan (géomètre)

- les sorties des parkings, y compris les escaliers de sorties de secours qui ne seraient pas indiqués sur le plan

- les sorties d'abris PC,
- les abris vélos,
- les édicules de ventilation,
- les sauts de loup,
- les places de travail pour pompiers,
- cas échéant, rampe du parking.

Les frais des de la livraison initiale des aménagements initiaux, objets de la servitude, seront pris en charge par chaque propriétaire pour sa parcelle, respectivement pour sa, ou ses dépendances.

Par la suite, les frais raisonnables et usuels de maintien, d'entretien, de réparation, de remplacement et d'éventuels nouveaux aménagements (notamment du mobilier urbain, et/ou des plantations) de cette servitude (les frais raisonnables seront, pendant la durée de contrôle de l'OCLPF, considérés comme limités exclusivement à ceux acceptés par l'OCLPF) seront à la charge des fonds servants, proportionnellement aux surfaces brutes de plancher (SBP) de chacun de ceux-ci, conformément au tableau (en l'état et à ce jour) ci-après :

Parcelles	Propriétaires à ce jour	SBP (soit frais)
7331	Commune de Plan-les-Ouates	3'872/64'097èmes
7332	Commune de Plan-les-Ouates	3'872/ 64'097èmes
7327	Commune de Plan-les-Ouates	6'452/64'097èmes
7319	Commune de Plan-les-Ouates	2'913/64'097èmes
7320	Consorts ROSSET	1'389/64'097èmes
7318	BATILAC SA	2'139/64'097èmes
7324	SI Natacha SA	5'241/64'097èmes
7325	SI Natacha SA	5'610/64'097èmes
7322	SI Natacha SA	5'241/64'097èmes

7323	SI Natacha SA	3'290/64'097èmes
7316	Transaflor SA	2'585/64'097èmes
7913	CPEG	21'493/64'097èmes

Les frais dépassant les frais raisonnables et usuels, comme ci-dessus énoncés, seront pris en charge par la COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES, qui le confirme. **ndlr, notion subjective, hors mention de l'OCLPF ci-dessus**

Pour les immeubles soumis au régime de la propriété par étages, ils seront représentés par leur administrateur respectif, lequel aura tous pouvoirs et procurations irrévocables, à cet effet.

Pour les immeubles non soumis au régime de la propriété par étages, ils seront également représentés par leur administrateur respectif, lequel aura tous pouvoirs et procurations, à cet effet.

Pour le surplus, les parties précisent qu'elles régleront leurs rapports internes (administratifs, gestion, techniques, financiers, etc.), par une convention sous seing privé, sous réserve de ce qui suit, et s'obligent d'ores et déjà, dans cette hypothèse, à en faire reprendre les droits et obligations par tous leurs éventuels futurs ayant-droits.

Cette convention serait, en tout état de cause, déposée auprès de chaque administrateur d'immeuble, et tenuE à la libre disposition de tout propriétaire, acquéreur ou ayant-droit. **à qui il serait intégralement opposable. ndlr, pour rappel, ce dernier point n'est pas garanti, donc supprimé selon demande des MO**

En outre, du fait que la servitude est un usage public, les fonds servants pourront également en bénéficier.

Il est précisé que l'assiette de cette servitude a été déterminée sur la base des plans de projet, et que son assiette finale pourrait être légèrement différente. Il en découle que cette assiette pourra être modifiée, sur la base des plans définitifs et d'un nouveau plan de géomètre, à première et seule réquisition des comparants, lesquels ont tous pouvoirs et procurations irrévocables pour signer, cas échéant, l'acte y relatif, et requérir lesdites modifications au Registre Foncier.

De même, les comparants précisent que la présente servitude pourrait être ultérieurement modifiée, par l'adjonction de règles d'administration, sous leurs seules signatures, lesquels ont tous pouvoirs et procurations irrévocables pour signer, cas échéant, l'acte y relatif, et requérir lesdites modifications au Registre Foncier.

Enfin, cette servitude sera inscrite de suite au Registre Foncier, mais ne déploiera ses effets, progressivement, et pour chaque parcelle grevée, que dès le jour de l'entrée du premier occupant dans un des immeuble dont dépend la dépendance grevée.

Extension ultérieure du périmètre de la servitude:

Les parties précisent que le périmètre de cette servitude sera ultérieurement étendu (respectivement créé), cas échéant en une ou plusieurs étapes, également sur les nouvelles parcelles, qui seront issues notamment des actuelles parcelles **à nous**

communiquer de la Commune de Plan-les-Ouates, afin que l'ensemble du périmètre « Les Sciers », tel que prévu par le PLQ No 29783, en soit grevé.

Ainsi, les frais raisonnables *et usuels* de maintien, d'entretien, de réparation, de remplacement et d'éventuels nouveaux aménagements (notamment du mobilier urbain, et/ou des plantations) de cette future servitude (les frais raisonnables seront, pendant la durée de contrôle de l'OCLPF, considérés comme limités exclusivement à ceux acceptés par l'OCLPF) seront à la charge des fonds servants (soit ceux objets des présentes, et les futurs), proportionnellement aux surfaces brutes de plancher (SBP) de chacun des fonds principaux (soit des immeubles), pour leur(s) dépendance(s) respective(s).

Le tableau ci-dessus cessera donc de produire ses effets dès cette nouvelle inscription, pour être remplacé par le principe ci-dessus.

Les parcelles objets du présent acte, en revanche, ne participeront pas aux frais d'aménagement initiaux sur ces futures parcelles, afin de maintenir la même cohérence que celle du présent acte.

Les frais dépassant les frais raisonnables, comme ci-dessus énoncés, seront pris en charge par la COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES, qui le confirme.

La prise en charge des frais débutera, pour chacun des fonds servants, à l'entrée du premier occupant dans un des immeubles dont dépend la dépendance grevée.

La COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES s'oblige à informer les propriétaires des parcelles futures de cette réglementation. **ndlr, à noter que cela dépend de tierces personnes...**

2. Servitude d'interdiction de clôture (et restrictions d'usage)

Il est constitué :

- au profit de la Commune de Plan-les-Ouates,
- sur les parties des parcelles 7330, 7331, 7332, 7321, 7325, 7323, 7324, 7322, 7326, 7327, 7317, 7318, 7319, 7320, 7316, 7315 et 7313 **à compléter et vérifier dès réception du plan définitif**, figurées par la légende verte, sur le plan ci-annexé,

une servitude d'interdiction de clôture (et restrictions d'usage), mais autorisant néanmoins des aménagements paysagers permettant de garantir la privacité des appartements des rez-de-chaussée.

Les dispositifs de protection des personnes (anti-chute), sur une rampe de garage par exemple, ne sont pas considérés comme des clôtures.

Cette servitude comportera également, tant pour son bénéficiaire que pour les fonds servants, et pour garder le même esprit que la servitude d'usage public ci-dessus :

- a) l'interdiction d'y élever des animaux ;

- b) s'il existe des canalisations sous ladite servitude, l'obligation de laisser exécuter les travaux d'entretien, réparation ou remplacement ;
- c) l'interdiction d'utiliser des tondeuses à gazon le dimanche et autres jours fériés reconnus officiels dans le canton de Genève ;
- d) l'interdiction de tout dépôt pouvant nuire à l'esthétique ;
- e) l'interdiction de faire du feu, des barbecues, des grillades ou de la cuisine et de pique-niquer, en dehors des endroits expressément prévus à ces effets ;
- f) l'interdiction d'utiliser tout objet, notamment armes ou jouets, pouvant représenter un danger pour les habitants et les voisins ;
- g) l'obligation de tenir les chiens en laisse, et de faire ramasser leurs déjections ;
- h) l'interdiction de détériorer ou salir les arbres et plantations, gazons, talus, clôtures, sièges fixes et mobiles, installations diverses ;
- i) l'interdiction de laisser des papiers, détritus, etc., ailleurs que dans les corbeilles prévues à cet effet ;
- j) l'interdiction de faire tout bruit excessif de nature à troubler la tranquillité des voisins, copropriétaires ou locataires ;
- k) l'interdiction d'utiliser de manière abusive tout instrument de musique ou d'appareil reproducteur ou générateur de sons, notamment les appareils de radios portables.

3. Servitude d'interdiction de clôture, sauf usage de crèche (et restrictions d'usage)

Il est constitué :

- au profit de la Commune de Plan-les-Ouates,
- sur la partie de la parcelle 7313, figurée par la légende rose, sur le plan ci-annexé,

une servitude d'interdiction de clôture (et restrictions d'usage), sauf usage de crèche, mais autorisant néanmoins des aménagements paysagers permettant de garantir la privacité des appartements des rez-de-chaussée.

Les dispositifs de protection des personnes (anti-chute), sur une rampe de garage par exemple, ne sont pas considérés comme des clôtures.

S'agissant de l'éventuelle clôture réservée, uniquement pour usage de crèche, elle devra être érigée sur un emplacement, et selon des modalités, acceptées, par écrit, par le *bénéficiaire*, et *à priori* aux frais de ladite crèche.

Cette servitude comportera, tant pour son bénéficiaire que pour le fonds servant, sous réserve de ce qui précède, et pour garder le même esprit que la servitude d'usage public ci-dessus :

- a) l'interdiction d'y élever des animaux ;
- b) s'il existe des canalisations sous ladite servitude, l'obligation de laisser exécuter les travaux d'entretien, réparation ou remplacement ;
- c) l'interdiction d'utiliser des tondeuses à gazon le dimanche et autres jours fériés reconnus officiels dans le canton de Genève ;
- d) l'interdiction de tout dépôt pouvant nuire à l'esthétique ;
- e) l'interdiction de faire du feu, des barbecues, des grillades ou de la cuisine et de pique-niquer, en dehors des endroits expressément prévus à ces effets ;
- f) l'interdiction d'utiliser tout objet, notamment armes ou jouets, pouvant représenter un danger pour les habitants et les voisins ;
- g) l'obligation de tenir les chiens en laisse, et de faire ramasser leurs déjections ;
- h) l'interdiction de détériorer ou salir les arbres et plantations, gazons, talus, clôtures, sièges fixes et mobiles, installations diverses ;
- i) l'interdiction de laisser des papiers, détritiques, etc., ailleurs que dans les corbeilles prévues à cet effet ;
- j) l'interdiction de faire tout bruit excessif de nature à troubler la tranquillité des voisins, copropriétaires ou locataires ;
- k) l'interdiction d'utiliser de manière abusive tout instrument de musique ou d'appareil reproducteur ou générateur de sons, notamment les appareils de radios portables.

4. RANG - CONSENTEMENT

Les servitudes présentement constituées primeront les cédules hypothécaires grevant les parcelles concernées.

Il est observé que les porteurs desdites cédules hypothécaires y ont dûment consenti, ainsi que cela résulte de consentements sous seing privé qui demeurent ci-annexés. **A envoyer dès réception plan de servitude et finalisation de ce projet; ndlr, consentement à requérir pour les gages grevant la SI Natacha SA et Transflor SA**

Les titres seront présentés au Registre Foncier pour mise à jour.

5. DECLARATION AU FISC

Pour la perception des droits du fisc, les comparants certifient que l'opération objet des présentes a lieu à titre gratuit.

D I V E R S

1. SERVICE DE L'ENREGISTREMENT – REGISTRE FONCIER

La Commune de Plan-les-Ouates et la Caisse de pension de l'Etat de Genève demandent l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre Foncier.

2. DECLARATION RELATIVE A LA SINCERITE DES PRESTATIONS

Les comparants certifient que le présent acte indique l'intégralité des prestations et de leurs accords a lieu à titre gratuit et que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque.

Ils certifient en outre avoir été informés, par le notaire, des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, soit notamment :

- 2.1 possibilité d'invalidité de l'acte pour défaut dans la forme authentique concernant une condition essentielle à la transaction ;
- 2.2 poursuite pénale fondée sur l'article 253 du Code pénal suisse, pour obtention frauduleuse d'une fausse constatation dans un acte authentique ;
- 2.3 rappels d'impôts et pénalités par les autorités fiscales.

3. LOGEMENT FAMILIAL

Les propriétaires mariés attestent par les présentes sur l'honneur au notaire soussigné qui leur a donné connaissance de la portée de l'article 169 du Code Civil Suisse et des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration, -en particulier la nullité de l'acte-, que celui-ci ne concerne pas leurs logements familiaux, ce qu'ils s'engagent, le cas échéant, à prouver à qui de droit.

4. ZONE – LEGISLATION AGRICOLE

Il est rappelé que les parcelles objets des présentes sont, en totalité ou en partie, situés en zone agricole de développement 3, mais non assujetties au droit foncier rural, ainsi que cela est ci-dessus rappelé.

5. CAPACITE

Chacune des parties atteste ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de l'adulte et ne pas être en faillite.

6. FRAIS

Les droits d'enregistrement, émoluments du Registre Foncier, frais et honoraires des présentes, de même que ceux du géomètre, seront supportés par la Commune de Plan-les-Ouates, qui a versé la provision usuelle au notaire soussigné.

7. PROLONGATION DU DELAI POUR LA SIGNATURE DE L'ACTE

Se référant aux dispositions de l'article 18 de la Loi sur le Notariat du 25 novembre 1988, les comparants, en leurs qualités, déclarent accepter et autoriser la prolongation du délai de trois mois stipulé audit article pour la signature du présent acte.

8. REGISTRE FONCIER – POUVOIRS – TITRES

Maîtres Mariella VALLERY-SPAETHE, Pierre-Frédéric BUHLER ou David LACIN, notaires, auront tous pouvoirs pour :

- requérir l'inscription, au Registre Foncier, des stipulations contenues au présent acte, d'une part, convenir et requérir les ajustements supplémentaires qu'exigeraient les services dudit Registre afin d'y permettre l'inscription du présent acte et ses annexes, d'autre part,
- ainsi que pour en retirer les cédules hypothécaires et pour les remettre, contre décharge, à la Banque Cantonale de Genève.

9. ELECTION DE DOMICILE - DROIT APPLICABLE

Pour tout litige pouvant survenir entre les parties à propos de la conclusion, de l'exécution, ou de l'interprétation du présent acte, domicile est élu par les comparants en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs sus-indiqués, avec clause attributive de juridiction aux Tribunaux genevois, dont la compétence exclusive est reconnue, sous réserve de recours au Tribunal Fédéral.

Le droit suisse sera applicable au présent contrat.

DONT ACTE.

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

Pour SI Natacha SA:

Pour la Commune de Plan-les-Ouates:

Pour BATILAC SA:

Monsieur Gérald ROSSET :

Monsieur Thierry ROSSET :

Pour Transaflor SA:

Pour la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève:

Le notaire :

