



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 152-2019**
Séance du 30 avril 2019

DELIBERATION

relative à l'acceptation du legs à la Commune de feu Mme Marie Czech concernant les droits héréditaires à hauteur de 50 % des parcelles N^{os} 3'269, 5'605 et 5'898 sises à Saconnex-d'Arve Dessous sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates

ainsi qu'à un crédit budgétaire supplémentaire de 30 000 F destiné à financer les frais d'acte notarié

Vu le courrier reçu le 2 juin 2017 de la Justice de Paix du district de Nyon annonçant à la Commune de Plan-les-Ouates le legs de feu Mme Marie CZECH de ses droits héréditaires à hauteur de 50 % des parcelles Nos 3'269 (4BP), 5'605 (AG) et 5'898 (AG) sises à Saconnex-d'Arve Dessous sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates,

Vu le testament réalisé par feu Mme Marie CZECH le 4 juin 2002 devant Me Jean-Paul Dubois, notaire à Nyon pour le district de Nyon et plus particulièrement son article 4 qui fixe les conditions du legs,

vu l'exposé des motifs EM 152-2019, d'avril 2019, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

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

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 16 oui, 3 non et 3 abstentions

1. D'accepter le legs de feu Mme Marie Czech des droits héréditaires à hauteur de 50 % des parcelles N^{os} 3'269, 5'605 et 5'898 sises à Saconnex-d'Arve Dessous sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates.
2. D'accepter la charge suivante liée à ce legs :
 - a. Faire de ce legs un usage d'utilité publique, notamment pour une école, un parc de loisirs, des constructions sportives.
 - b. Entretenir ces biens fonds.
3. De comptabiliser la valeur des immeubles mentionnés au point 1 à l'actif du bilan dans le patrimoine financier de la Commune, à la valeur de remplacement.
4. D'ouvrir au conseil administratif un crédit budgétaire supplémentaire 2019 de 30 000 F destiné à financer les frais d'acte notarié par le compte de résultats sous la rubrique n° 96.34.

5. De couvrir ce crédit budgétaire supplémentaire par une économie équivalente sur d'autres rubriques de charges ou par des plus-values escomptées aux revenus, voire par le capital propre.
6. De demander au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève de bien vouloir rembourser tous les frais et droits perçus, y compris les émoluments du Registre foncier, dans un délai de 10 ans à compter du jour de l'enregistrement de l'acte d'acquisition, en cas d'affectation justifiée à des fins d'utilité publique.
7. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour procéder à la signature des actes notariés nécessaires.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 152-2019

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

**LEGS A LA COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES DE FEUE
MME MARIE CZECH CONCERNANT
LES DROITS HEREDITAIRES A HAUTEUR DE 50% DES
PARCELLES N^{OS} 3'269, 5'605 ET 5'898 SISES A
SACONNEX-D'ARVE DESSOUS SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES, AINSI QU'A UN CREDIT
BUDGETAIRE SUPPLEMENTAIRE DE 30 000 F DESTINE A
FINANCER LES FRAIS D'ACTE NOTARIE**

Plan-les-Ouates - avril 2019

**LEGS A LA COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES DE FEUE MME MARIE
CZECH CONCERNANT LES DROITS HEREDITAIRES A HAUTEUR DE 50%
DES PARCELLES N^{OS} 3'269, 5'605 ET 5'898 SISES A SACONNEX-D'ARVE
DESSOUS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES,
AINSI QU'A UN CREDIT BUDGETAIRE SUPPLEMENTAIRE DE 30 000 F
DESTINE A FINANCER LES FRAIS D'ACTE NOTARIE**

EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet :

Le 2 juin 2017, la Commune recevait un courrier de la Justice de Paix du District de Nyon lui annonçant le legs fait par feu Mme Marie CZECH.

L'objet de ce legs concerne les droits héréditaires à hauteur de 50%, des parcelles 5605 (AG), 5898 (AG) et 3269 (4BP Saconnex-d'Arve Dessous) sises sur la commune de Plan-les-Ouates.

Ces droits proviennent de la succession de la mère de Mme CZECH, Mme Marguerite REY, née SALLAZ et décédée le 23 décembre 2000, succession qui n'était toujours pas partagée à ce jour (ce qui est la raison de ce legs à la Commune selon les volontés testamentaires de feu Mme CZECH).

L'autre partie de ces droits héréditaires étant détenue par le frère de feu Mme CZECH.

Le testament précisant :



MINUTE NO 823
DU 4 JUIIN 2002



Article deuxième

Sous réserve du legs fait ci-après à l'article quatrième, j'institue héritier de tous mes biens, où qu'ils se trouvent et en quoi qu'ils puissent consister, mon époux Claude Czech.

DE NYON

Article quatrième

Si la succession immobilière de ma mère, Marguerite Rey née Sallaz, n'est pas liquidée à mon décès, je lègue mes droits indivis aux immeubles que j'ai hérités de ma mère avec mon frère à la Commune de Plan-les-Ouates pour qu'elle en fasse un usage d'utilité publique, notamment pour une école, un parc de loisirs, des constructions sportives.

2. Explications techniques

Analyse du legs :



Etat des contenances des parcelles :

- * Parcelle 3'269, zone 4BP, surface 2'008m², avec habitation
- * Parcelle 5'605, zone AG (SDA), surface 20'055m²
- * Parcelle 5'898, zone AG, surface 3'153m²

Valeur des parcelles selon expertises :

Réalisée en 2017 par Mme Alexia Gillard (FORMAT Immobilier SA, ancienne directrice d'Acanthe SA)

- | | |
|------------------|------------|
| * Parcelle 3'269 | 2'730'000F |
| * Parcelle 5'605 | 100'275F |
| * Parcelle 5'898 | 15'765F |

Particularités :

La parcelle N° 3'269 située dans le périmètre du plan de site de Saconnex-d'Arve Dessous :

- * Cette parcelle est située dans le plan de site de Saconnex-d'Arve Dessous avec la particularité de bénéficier, pour partie, d'une aire d'implantation pour des constructions nouvelles (développement).

Le règlement du plan de site prévoit que l'on peut densifier dans ces zones jusqu'à un IUS de 0.48 (48%) avec des constructions THPE, voir 0.6 (60%) dans le cas où l'ensemble des parcelles développées dépasse 5'000m².

Dans le cas de figure qui nous intéresse, on s'arrêtera à 0.48 (48%), les parcelles N^{os} 3269 et 4278 réalisant une surface de terrain inférieure à 5'000m².



Au niveau de l'expertise en elle-même (valeur terrain), deux variantes étaient possibles au moment où elle a été réalisée, soit le 28.03.2018 :

1. Sans plan de site.
(À partir du moment où le plan de site n'est pas en force, il n'a pas de valeur légale et ne peut donc pas être opposé aux tiers – En résumé, c'est comme s'il n'existait pas).
2. En tenant compte du plan de site en force.

Les valeurs calculées par notre mandataire, Mme Alexia Gillard (FORMAT Immobilier SA), donnent :

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Sans plan de site : | 1'150'000F |
| 2. Avec plan de site en force : | 2'730'000F |

La différence s'expliquant par le développement avéré de la parcelle avec un plan de site en force.

À ce jour, c'est la variante 2 qui devrait s'appliquer, soit 2'730'000F, le plan de site ayant été adopté par le Conseil d'Etat en date du 7 novembre 2018. Trois recours sont actuellement pendants contre la décision du CE mais ils ne touchent pas la parcelle N° 3269.

Cette parcelle contient aussi une habitation. Cette dernière étant inhabitée depuis le décès de la mère de Mme CZECH en 2001, la Commune a mandaté un architecte pour obtenir une estimation rapide de son état et du montant qu'il serait nécessaire de dépenser pour la remettre en l'état.

Le montant des « travaux » estimé est de l'ordre de 751'235F H.T sans honoraires et taxe, soit, si l'on rajoute ces éléments, un total estimé de quasiment 1 millions de francs TTC. Le bâtiment est tellement vétuste qu'aucune valeur pour ce dernier n'a été prise en compte dans les estimations.

La parcelle N° 5605, située dans en zone agricole et faisant partie des surfaces d'assolement (SDA), fait l'objet d'un bail agricole au profit d'un agriculteur domicilié sur la commune.

La parcelle N° 5898, située aussi en zone agricole mais pas en SDA, est mise gracieusement à disposition et à bien plaisir, à une habitante de la commune qui y fait paître ses moutons et brebis.

3. Procédure administrative et foncière

Bases légales :

Au niveau de la LAC, c'est l'article 30, alinéa 1, lettre j) qui s'applique :

* *Art. 30 Fonctions délibératives*

¹ Le Conseil municipal délibère sur les objets suivants :

j) l'acceptation des donations et legs à la Commune avec ou sans destination mais avec charges et conditions sous réserve de l'article 48, lettre i; qui précise :

○ *Art. 48 Compétences du conseil administratif, du maire et des adjoints :*

Le conseil administratif, le maire, après consultation de ses adjoints ou un adjoint dans le cadre de ses fonctions déléguées au sens de l'article 44, sont chargés, dans les limites de la constitution et des lois :

i) d'accepter les donations ou legs faits avec ou sans destination, s'ils ne contiennent ni charge ni condition ou ne consistent qu'en biens meubles;

Par rapport aux héritiers légaux :

1. Si la Commune répudie ce legs, c'est le mari de Mme CZECH qui en deviendra l'héritier selon les informations en nos mains à ce jour.
2. Si la Commune accepte ce legs, elle deviendra donc co-proprétaire à hauteur de 50% des trois parcelles citées précédemment. Les autres 50% étant propriétés du frère de Mme CZECH.

En cas de vote favorable de cette délibération, un (ou des) acte(s) notarié(s) devront être réalisé(s) pour le transfert de la quote-part de propriété de Mme Czech au nom de la commune de Plan-les-Ouates.

La Charge :

Vous noterez, sous le point 2 des « décide » de la délibération, qu'il est fait mention d'une charge liée au legs.

En effet, les conditions imposées par Mme CZECH sont que la Commune fasse une utilité publique de son legs, notamment pour une école, un parc de loisirs, ou des constructions sportives.

Les volontés de la défunte sont égales à une charge, et une charge afférentes aux parcelles... **la Commune est donc obligée de faire selon ses volontés.**

Situation actuelle des discussions :

Le frère de Mme CZECH et son épouse ont été reçus à la Commune. Ce dernier a fait part de son souhait de rester propriétaire des deux parcelles agricoles (5'605 et 5'898) et de pouvoir vendre l'autre parcelle (3'269), ou en tous les cas, sa quote-part de co-propriété.

La Commune, si elle le souhaite, pourrait donc acquérir la quote-part de co-propriété du frère de Mme CZECH et ainsi devenir seule propriétaire de la parcelle N° 3269.

4. Impacts financiers liés à cette opération

Charges :

Les frais d'acte liés au transfert de propriété à la Commune des parts de co-propriété de Mme CZECH des parcelles N^{os} 3269, 5605 et 5898, ainsi que l'inscription du transfert de propriété au Registre Foncier ont été estimés par Me Rubido, notaire à Genève, à environ 30'000 F.

Par contre, des charges d'entretien courant de l'immeuble et des frais d'importance liés au maintien et à la rénovation de la maison sise sur la parcelle N° 3269 vont rapidement voir le jour.

En effet, l'état de la maison existante sur la parcelle devient inquiétant, notamment au niveau de la toiture. Des travaux vont donc devoir être entrepris à court terme.

Pour rappel (c.f point 2 – explications techniques), le montant estimé des « travaux » pour une remise à jour complète de la maison est de l'ordre de 751'235F H.T (+ ou – 20%) sans honoraire et taxe, soit, si on rajoute ces éléments, un total estimé d'environ un million de francs TTC. La vétusté du bâtiment est telle qu'aucune valeur pour ce dernier n'a été prise en compte dans les estimations faites par Mme Gillard.

Recettes :

La parcelle N° 5605, actuellement cultivée, produit un loyer issu du bail agricole signé.

Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, d'accepter ce legs fait par feu Mme Marie CZECH à la commune de Plan-les-Ouates et vous recommande de voter cette délibération et son crédit budgétaire supplémentaire de 30 000 F.

Le Conseil administratif

SCA/PhZ – Avril 2019 - #61'930