



Conseil municipal

Législature 2020-2025  
Délibération **D 35-2021 P**  
Séance du 27 avril 2021

## PROJET DE DELIBERATION

relatif à l'inscription et à la radiation de servitudes au profit et à charge de la parcelle N° 7054, des DDP N°s 7'069 et 7'070, immeuble « SKYLAB », sis au chemin Pré-Fleuri 5 à Plan-les-Ouates

Vu la parcelle N° 7'054, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates sur laquelle se trouve l'immeuble SKYLAB et les parcelles N°s 11'088 et 11'089 propriétés de Interswiss Immobilien AG (Blue Box),

vu les droits distincts et permanents (DDP) N° 7069 – 1<sup>er</sup> degré au profit de la Fondation pour les Terrains Industriels (FTI) et N°7070 – 2<sup>ème</sup> degré au profit de SKYLAB Real Estate (SRE) et Commune de Plan-les-Ouates,

vu la nécessité de radier deux servitudes existantes en charge et en droit sur les parcelles N°s 11'088 et 11'089 propriétés de Interswiss Immobilien AG (Blue Box) et N° 7054, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates, étant précisé que cette radiation aurait dû intervenir en 2013, au moment de la signature de l'acte de réunions des anciennes parcelles N°s 11'090, 11'091, 11'092 et 11'093 (nouvellement N° 7'054), modification de gages et constitution de servitudes,

vu la nécessité de procéder à l'inscription de diverses nouvelles servitudes grevant la parcelle N° 7'054 et les DDP N°s 7'069 et 7'070, notamment une servitude d'usage extérieur de jardin au rez-de-chaussée pour la crèche Ciel Bleu et une servitude d'usage extérieur pour la caserne des pompiers ainsi qu'une servitude « publique » de passage « mobilité douce »,

vu les projets d'actes notariés rédigés par Me José Miguel Rubido, Les Notaires Unis à Genève pour les inscriptions de servitudes et par Me Natacha Gregorc, étude Christ, Gregorc et de Candolle à Genève pour la radiation de servitudes,

vu l'exposé des motifs EM 35-2021 d'avril 2021, 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 x oui, x non et x abstention

1. D'accepter la radiation des servitudes en charge et en droit suivants :

- Une servitude de passage à tous usages au rez-de-chaussée (ID. 2004/012034 – RS 12599).
- Une servitude de passage à tous usages au deuxième sous-sol (ID. 2004/012036 – RS 12601)

2. La création des servitudes suivantes :

- Une servitude de passage à pied et à véhicules au deuxième sous-sol (accès au premier sous-sol), laquelle s'exercera en charge sur le Feuillet N° 120 du DDP 7070, au profit des Feuillet N°s 117 à 140 du DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates.
- Une servitude de passage à pied et à véhicules au deuxième sous-sol (accès au troisième sous-sol), laquelle s'exercera en charge sur le Feuillet N° 120 du DDP 7070, au profit des Feuillet N°s 117 à 140 du DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates.
- Une servitude d'usage extérieur des terrasses au troisième étage, laquelle s'exercera en charge sur le DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates, au profit du Feuillet N° 137 du DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates.
- Une servitude d'usage extérieur des terrasses N°s 1 et 2 au cinquième étage, laquelle s'exercera en charge sur le DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates, au profit du Feuillet N° 139 du DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates.
- Une servitude de passage à pied et pour tous véhicules réservée exclusivement au service du feu (SIS), laquelle s'exercera en charge sur le DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates, au profit des Feuillet N°s 117 à 140 du DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates.
- Une servitude d'usage extérieur de jardin au rez-de-chaussée, laquelle s'exercera en charge sur le DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates, au profit du Feuillet N° 127 du DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates.
- Une servitude d'usage extérieur pour la caserne des pompiers de Plan-les-Ouates, laquelle s'exercera en charge sur le DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates, au profit du Feuillet No 129 du DDP 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates.
- Une servitude de passage pour la mobilité douce laquelle s'exercera en charge sur les parcelles N° 7'054 et 10'753 et les DDP 7069 et 7070 de la Commune de Plan-les-Ouates, au profit de la Commune de Plan-les-Ouates,

3. De comptabiliser les frais d'actes sur les crédits d'investissements liés aux délibérations D 52-2013 (crèche Ciel Bleu), D 53-2013 (caserne des pompiers) et D 54A-2013 (lot PPE Mobilidée).

4. De demander au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève de bien vouloir exonérer la présente opération de tous les frais et droits, y compris les émoluments du Registre foncier, vu son caractère d'utilité publique en ce qui concerne les parts de copropriétés liées à la crèche Ciel Bleu et à la caserne de pompiers.

5. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour la signature de l'ensemble des actes notariés nécessaires à la réalisation de cette opération.



# Commune de Plan-les-Ouates

## EXPOSE DES MOTIFS N° 35-2021

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

**Inscription et radiation de servitudes en charge et en droit sur la parcelle N° 7'054, les DDP N°s 7'069 et 7'070, immeuble « SKYLAB », sis au chemin Pré-Fleuri 5 à Plan-les-Ouates**

Plan-les-Ouates – avril 2021

# **Inscription et radiation de servitudes en charge et en droit sur la parcelle N° 7054, les DDP N°s 7'069 et 7'070, immeuble « SKYLAB », sis au chemin Pré-Fleuri 5, à Plan-les-Ouates**

## **EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **1. Préambule**

#### **Généralités et objectif du projet**

L'objectif poursuivi par ce projet d'inscription et de radiation de servitudes est :

1. De corriger une erreur survenue au moment de la réalisation des actes de mise en DDP (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degrés), de promesse d'achat-vente des lots de PPE de la Commune et surtout de l'acte de réunion de parcelles, modification de gages et constitution de servitudes.

En effet, deux nouvelles servitudes ont été créées à ce moment pour remplacer les servitudes existantes mais la radiation de ces dernières a été oubliée et toutes les parties sont passées à côté en relisant les actes.

L'obtention des validations nécessaires pour la signature de ces radiations a pris du temps puisque le propriétaire a changé et que cela nécessitait l'accord des différents créanciers gagistes.

2. Inscrire un certain nombre de servitudes pour le bon fonctionnement de l'immeuble existant de SKYLAB. C'est acte est en préparation depuis longtemps, 2015, mais il n'était possible de le signer pour certaines servitudes tant que le point N° 1 précité n'était pas en mesure d'être réglé.

### **2. Explications techniques**

#### **A. Radiation de servitudes en charge et en droit :**

1. Une servitude de passage à tous usages au rez-de-chaussée (ID. 2004/012034 – RS 12599).

A noter que cette servitude passe dans l'enceinte du jardin de la crèche Ciel Bleu. En sus, un doute persiste sur le « à tout usage » qui laisse à penser que les parcelles de Blue Box ont un droit de passage pour d'autres éléments que ceux stipulés ci-dessous, notamment à pied ou à véhicules.

Comment mentionné dans le préambule, cette servitude a fait l'objet de la création d'une servitude de remplacement.

2014 988  
PL 430

Feuille 3 - Echelle 1:1000

**PLAN DE SERVITUDE**

Annexe au T.M. n° B/BB

Annexe au P.S. 4833

Rez - de - Chaussée

*Mhandy*  
*Mhandy*  
*Mhandy*  
*Mhandy*  
*Mhandy*  
*Mhandy*

**POUR MEMOIRE :** Servitude de passage réciproque entre les parcelles pour :  
- Condiçions EU - EC  
- Condiçions eau, gaz, électricité, téléphone et chauffage  
- Entretien

- 14  Passage à tous usages RS 48555
- 15  Passage à tous usages au profit de 10167<sup>R</sup> + 10784<sup>R</sup> RS 12601

**URBANISME**

Zone n°  
Commune n°  
Rapport n°  
Date

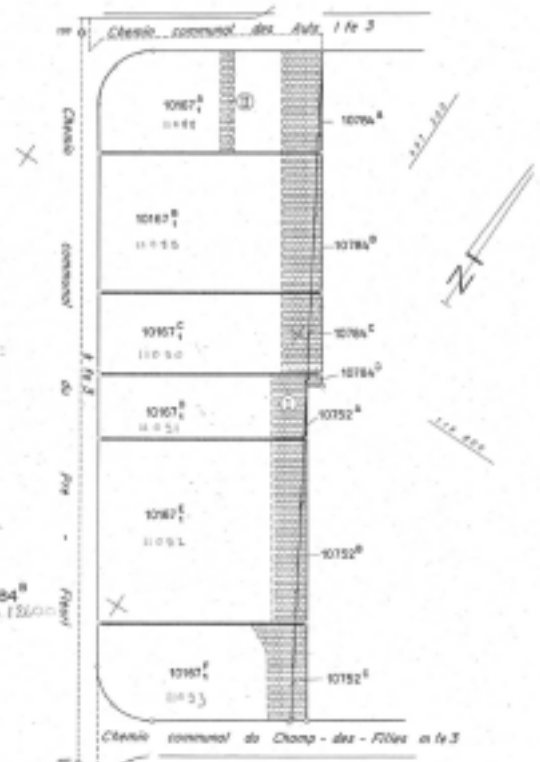
**CADASTRE**

Commune n° 417  
Canton n° 10  
Reproduction autorisée  
Commune de Plan-les-Ouates  
L'OFFICE Commune de Plan-les-Ouates

Dessiné par

**MORAND & BOVIER**  
INGÉNIEURS OFFICIELS  
33, RTE DE TROINEX  
104 RENÈVE (69 49 87 00)

14 15.1.1988



2. servitude de passage à tout usage au deuxième sous-sol (ID. 2004/012036 – RS 12601)

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES 104 10601  
Feuille 3 - Echelle 1:1000

**PLAN DE SERVITUDE**

Annexe au T.M. n° B/BB

2<sup>ème</sup> Sous - Sol

*Mhandy*  
*Mhandy*  
*Mhandy*  
*Mhandy*  
*Mhandy*

- 14  Passage à tous usages RS 12601

**URBANISME**

Zone n°  
Commune n°  
Rapport n°  
Date

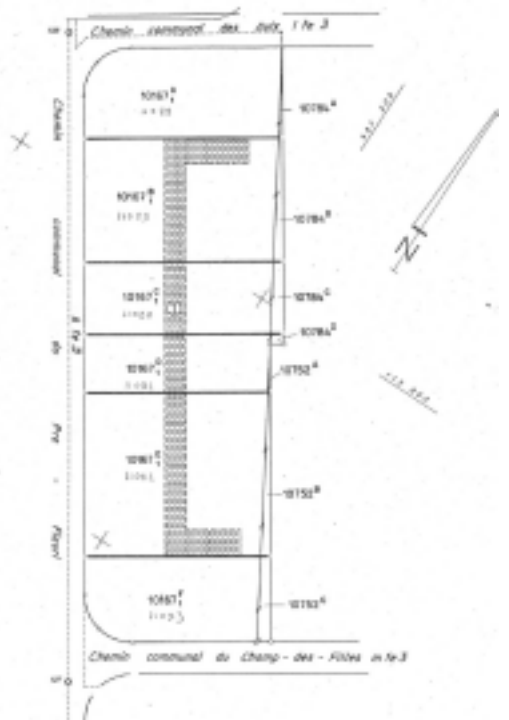
**CADASTRE**

Commune n° 417  
Canton n° 10  
Reproduction autorisée  
Commune de Plan-les-Ouates  
L'OFFICE Commune de Plan-les-Ouates

Dessiné par

**MORAND & BOVIER**  
INGÉNIEURS OFFICIELS  
33, RTE DE TROINEX  
104 RENÈVE (69 49 87 00)

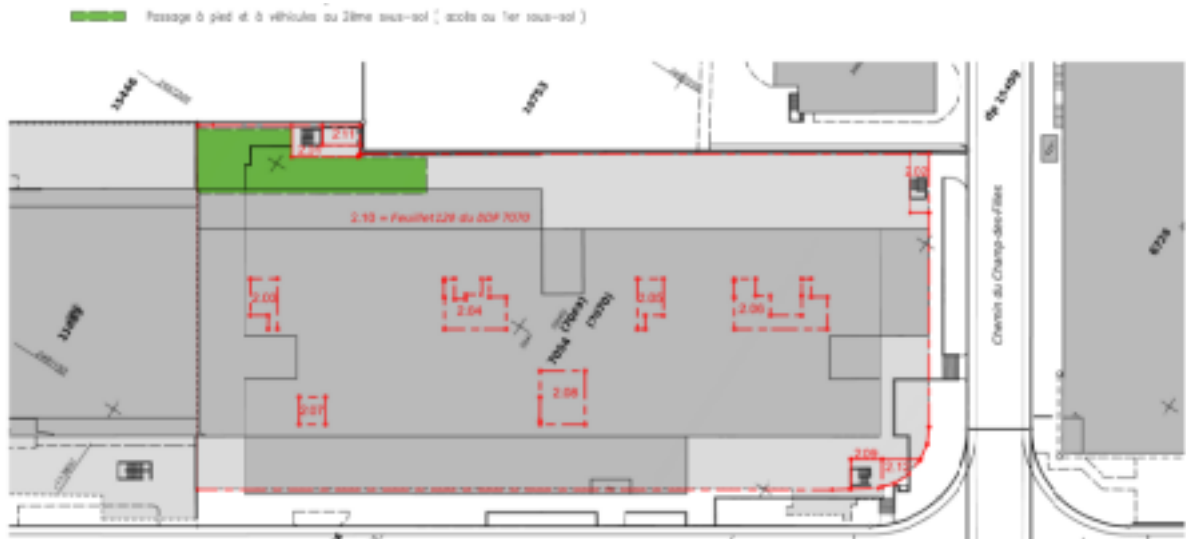
14 15.1.1988



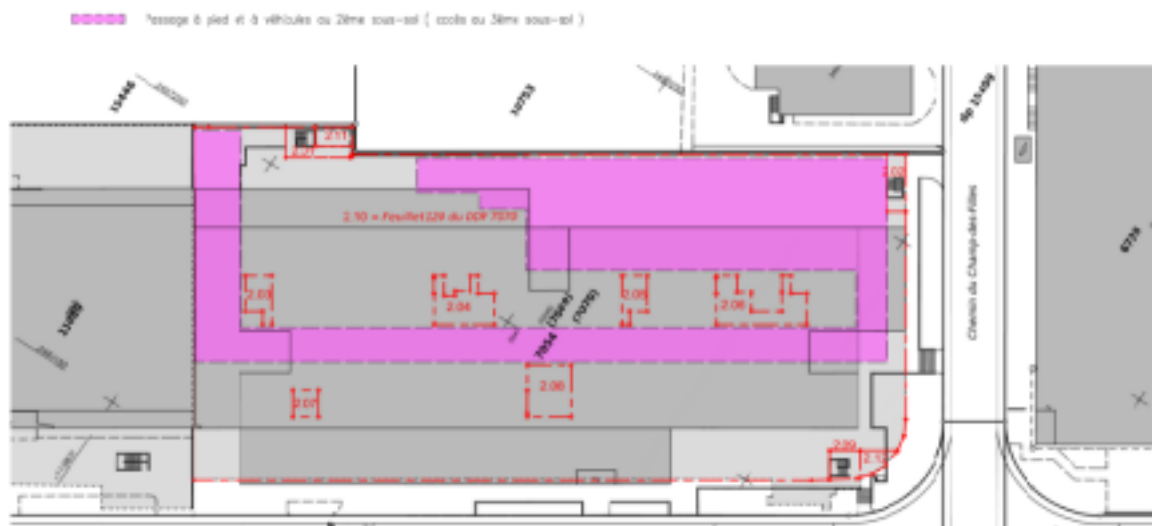
Comme mentionné dans le préambule, cette servitude a fait l'objet de la création d'une servitude de remplacement dont l'assiette a été faite en fonction des circulations des parkings souterrains de BlueBox et de SKYLAB.

## B. Création de servitude pour l'immeuble SKYLAB :

1. Passage à pied et à véhicules au 2ème sous-sol (accès au 1er sous-sol) :

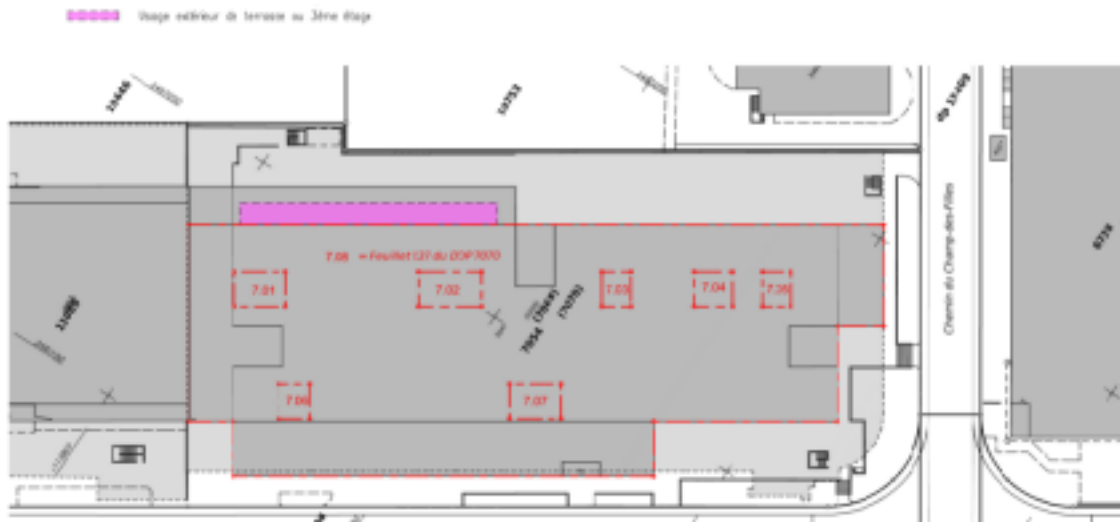


2. Passage à pied et à véhicules au 2ème sous-sol (accès au 3ème sous-sol) :



Ces servitudes Nos 1 et 2 ont pour objectif de permettre le passage.

3. Usage extérieur de terrasse au 3ème étage :

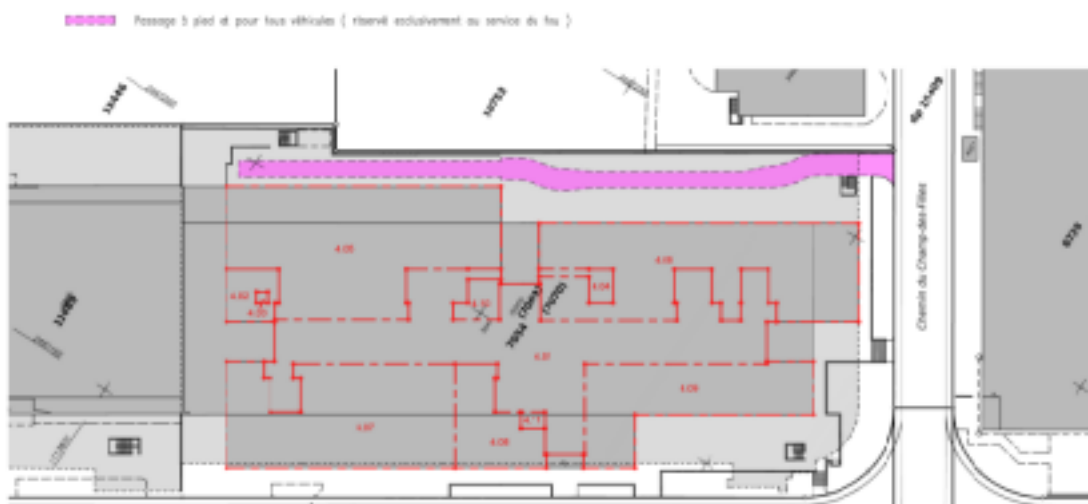


4. Usage extérieur de terrasse au 5ème étage :

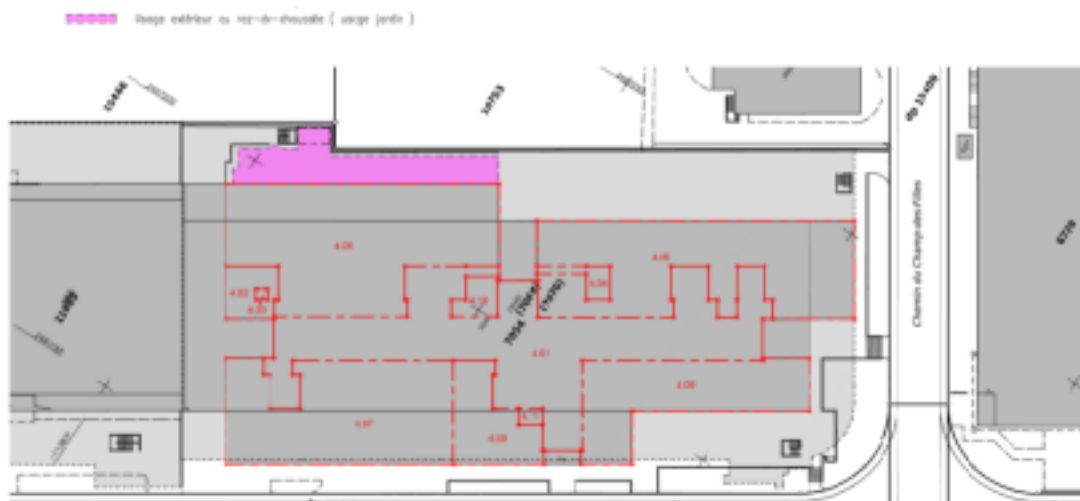


Les servitudes N<sup>os</sup> 3 et 4 ont pour objectif dans un premier temps de donner l'accès aux terrasses et dans un second temps, de restreindre l'accès à ces surfaces de terrasse uniquement aux lots de PPE (ou feuillet) qui en sont les bénéficiaires.

5. Passage à pied et pour tous véhicules (réservé exclusivement au SIS) :

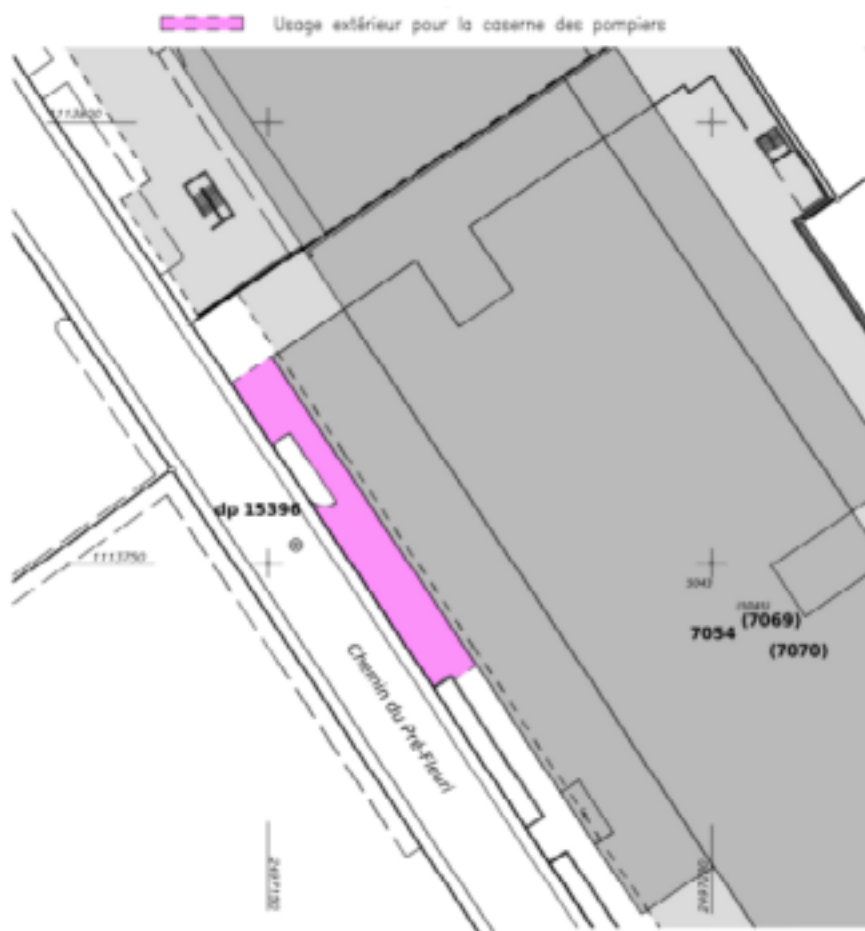


6. Usage extérieur au rez-de-chaussée (usage de jardin) :



Cette servitude est au profit de la crèche du Ciel Bleu et lui garantit l'utilisation exclusif (l'usage) de la surface en mauve pour en faire sa terrasse (jardin).

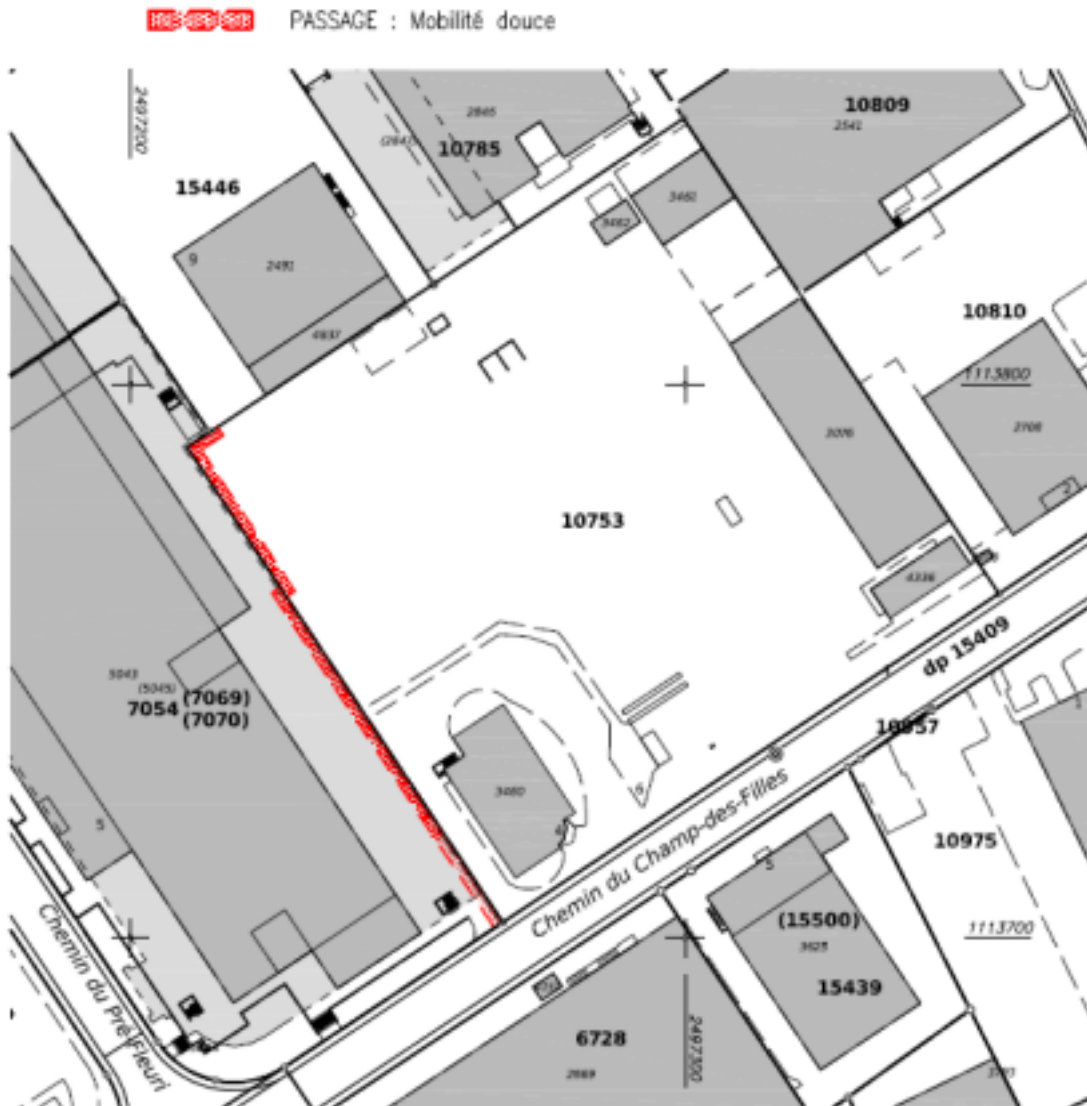
7. Usage extérieur pour la caserne des pompiers :



Cette servitude est au profit de la caserne des pompiers et lui garantit l'utilisation exclusif (l'usage) de la surface en mauve.



8. Passage de "mobilité douce" au profit de la Commune (public) :



Cette demande de passage date d'avant la construction de l'immeuble SKYLAB et émane notamment du Canton avec la volonté de créer une liaison de mobilité douce entre le chemin des Aulx et le chemin du Champ-des-Filles en passant initialement sur les parcelles de BlueBox et de SKYLAB.

Au moment de la création du projet de l'immeuble « SKYLAB » passablement de discussions ont eu lieu entre les promoteurs de l'immeuble (dont la Commune), l'Etat et la Commune (entité publique), la création de cette servitude était d'ailleurs demandée dans certains préavis, notamment celui de l'OCT.

Cette servitude posait pas mal de soucis car si son emprise était maintenue sur les parcelles de BlueBox et de SKYLAB, en bordure des parcelles 15446 et 10753, cela engendrait qu'elle devait passer sur le prolongement extérieur de la crèche avec les contraintes suivantes que l'on peut sans autre imaginer.

Pendant un moment, il a été envisagé que cette servitude passe dans le « hall » de SKYLAB et ce, pendant les horaires d'ouverture « publiques » du bâtiment soit entre 07h00 et 20h00 environ. Bien évidemment, cette proposition ne convenait absolument pas au promoteurs de l'immeuble, ce que l'on peut comprendre.

Pour finir, ce passage a été mis de côté jusqu'au développement de nouveaux projets sur les parcelles N<sup>os</sup> 15446, 15447 et 10753.



Et c'est ce qui s'est passé avec la mise en oeuvre du projet « SIPLO » sur la parcelle 10'753 (ancienne parcelle Piasio) où la demande création de cette servitude de mobilité douce est réapparue, par ailleurs, sous la forme d'une condition à la délivrance de l'autorisation de construire de cette future réalisation.

Après discussion entre propriétaires et promoteurs, à noter que le développeur du projet SIPLO et le même que celui de BlueBOX et de SKYLAB, la société Concorde, ce qui a grandement facilité les discussions, il a été décidé de faire passer cette servitude au maximum sur la parcelle de SKYLAB, et ce, conformément à ce qui était prévu initialement et ensuite, de la dévier sur la parcelle 10753 (projet SIPLO), afin d'éviter le jardin de la crèche du Ciel Bleu.

Elle devra ensuite rejoindre le chemin des Aulx par un tracé qui reste encore à finaliser, soit sur les parcelles de BlueBox, soit sur les parcelles N<sup>os</sup> 15'446 et 15'447.

### **3. Procédure administrative**

En ce qui concerne la radiation des servitudes RS 12'599 et 12'60, un acte notarié a été préparé par Me Natacha GREGORC, notaire à Genève en l'étude Christ, Gregorc et de Candolle.

Pour l'acte de création de servitude, un acte notarié a été préparé par Me Rubido, notaire à Genève en l'étude les Notaires Unis.

La nécessité de la mise en oeuvre de cette délibération découle du fait qu'après consultation des notaires, les délibérations votées en 2013 pour l'acquisition des lots de PPE de la crèche du CielBleu, de la caserne des pompiers et de la surface PPE

complémentaire pour Mobilidée ne prévoyaient pas dans les décisions des délibérations la mise en œuvre, ni la radiation de servitudes.

#### **4. Calcul du montant du crédit d'engagement**

Les coûts relatifs à cette opération, pour ce qui concerne la Commune, seront imputés sur les délibérations D 52-2013 (crèche CielBleu), D 53-2013 (caserne des pompiers) et D 54A-2013 (surface PPE complémentaire), encore ouvertes à ce jour.

#### **5. Conclusion**

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, d'accepter l'inscription et la radiation de servitudes au profit et à charge de la parcelle N° 7054, des DDP N<sup>os</sup> 7'069 et 7'070, de l'immeuble SKYLAB, sis au chemin Pré-Fleuri 5 à Plan-les-Ouates.

**Le Conseil administratif**

SCA/PhZ/bg#100'835 – avril 2021