



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 64-2022 P**
Séance du 15 mars 2022

PROJET DE DELIBERATION

relatif au crédit d'engagement de 1 200 000 F pour l'acquisition de la part de copropriété de 50% de la parcelle N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

Vu le vote par le Conseil municipal dans sa séance du 30 avril 2019 de la délibération D 152-2019 relative à l'acceptation du legs à la Commune de Plan-les-Ouates de feu Mme Marie Czech concernant les droits héréditaires à hauteur de 50 % des parcelles Nos 3'269, 5'605 et 5'898 sises à Saconnex-d'Arve Dessous sur le territoire de Plan-les-Ouates, ainsi qu'à un crédit budgétaire supplémentaire de 30 000 F destiné à financer les frais d'acte notarié,

vu les différentes discussions entre la Commune et le détenteur des parts de copropriétés à hauteur de 50% de la parcelle N° 3'269,

vu l'expertise réalisée par la société Analyse & Développement Immobilier Sàrl à la demande la Commune de la valeur de ladite parcelle,

vu la proposition faite, sous réserve du vote du crédit idoine par le Conseil municipal, par le Conseil administratif en date du 7 décembre 2021 au copropriétaire de la Commune de lui acheter sa part de copropriété, soit 50% de la parcelle, pour un montant de 1 150 000 F,

vu la confirmation orale donnée par ce dernier lors d'une séance qui s'est tenue le mardi 1er février courant dans les locaux de l'administration pour la vente de ses parts de propriété,

vu le vote par le Conseil municipal dans sa séance du 17 mai 2011 de la résolution R 20-2011 relative à une politique d'acquisition foncière proactive sur l'entier du territoire de la commune de Plan-les-Ouates,

vu le Plan de site N° 29718-529 de Saconnex-d'Arve Dessous adopté par le Conseil d'Etat le 7 novembre 2018,

vu l'intérêt pour la Commune d'être seule propriétaire de la parcelle N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60,

vu l'exposé des motifs EM 64-2022, de mars 2022, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre e 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'autoriser le Conseil administratif à acquérir la part de propriété à hauteur de 50% de la parcelle N° 3'269 de la Commune de Plan-les-Ouates, sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous, pour un montant de 1 150 000 F. Acquisition qui amènera la Commune à être seule propriétaire de l'immeuble.
2. D'ouvrir au Conseil administratif/maire un crédit de 1 200 000 F en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de :
 - a) un montant de 1 150 000 F pour l'acquisition de la part de propriété à hauteur de 50% de la parcelle N° 3'269.
 - b) un montant estimé à 50 000 F pour les frais d'acte et autres droits, selon l'estimatif issu du calcul du site internet de la chambre des Notaires de Genève.
3. De comptabiliser la dépense prévue à l'article 2 directement à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine financier.
4. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature des actes notariés nécessaires.

SCA/PHZ/bg/#116'801 – SF/PL – mars 2022



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 64-2022

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

OBJET:

**Crédit d'engagement pour l'acquisition de la part de
copropriété de 50% de la parcelle
N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à
Saconnex-d'Arve Dessous**

CREDIT D'ENGAGEMENT

1'200'000 F

Plan-les-Ouates – Mars 2022

Crédit d'engagement pour l'acquisition de la part de copropriété de 50% de la parcelle N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Dans sa séance du 30 avril 2019, le Conseil municipal acceptait le legs à la Commune de feu Mme Marie CZECH concernant les droits héréditaires à hauteur de 50% des parcelles N^{os} 3269 (4BP), 5605 (AG) et 5898 (AG) sises à Saconnex-d'Arve Dessous ainsi qu'un crédit budgétaire supplémentaire de 30'000 F destiné à financer les frais d'acte notarié (D 152-2019).

Pour rappel, ce legs faisait suite à un courrier reçu de la Justice de Paix du District de Nyon daté du 2 juin 2017 nous annonçant le legs fait par feu Marie CZECH.

Ces droits provenaient de la succession de la mère de Mme CZECH, feu Mme Marguerite REY, née SALLAZ et décédée le 23 décembre 2000.

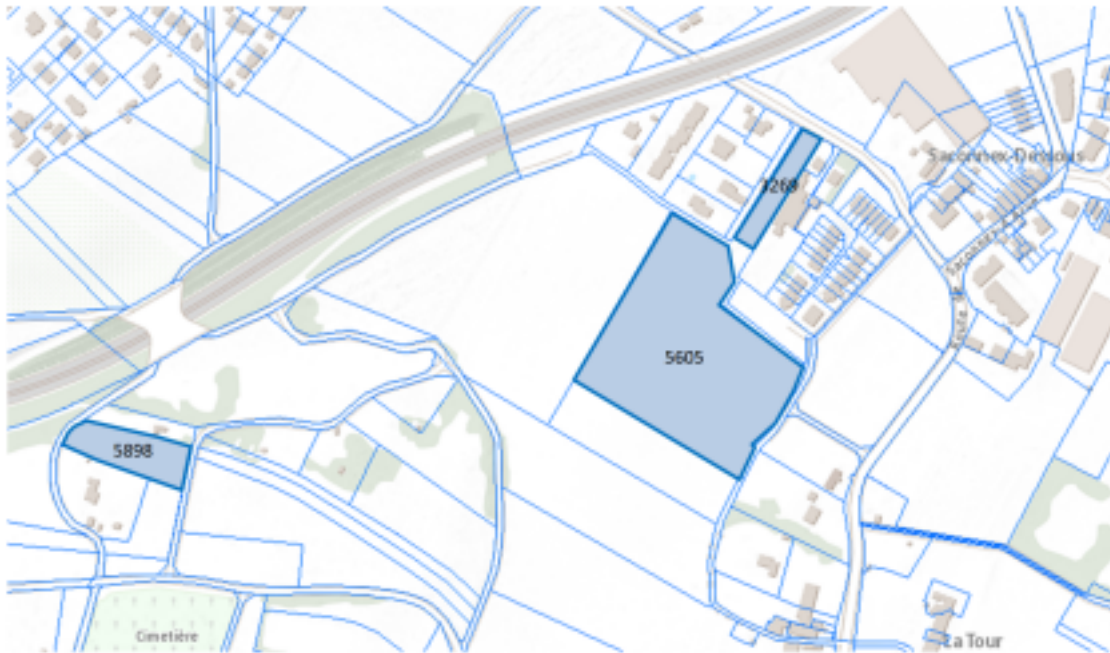
En acceptant ce legs, la Commune est donc devenue copropriétaire à hauteur de 50% des trois parcelles N^{os} 3269, 5605 et 5898.

L'autre partie de ces droits héréditaires à hauteur de 50% des parcelles précitées est toujours détenue par le frère de feu Mme CZECH, M. Christian REY.

2. Explications

Etat des contenances des parcelles dont la Commune est copropriétaire à hauteur de 50% :

- * Parcelle N° 3269, zone 4BP, surface 2'008m², avec habitation
- * Parcelle N° 5605, zone AG (SDA), surface 20'055m²
- * Parcelle N° 5898, zone AG, surface 3'153m²



Situation des parcelles

La parcelle N° 3269 : contient une habitation qui est inhabitée depuis le décès de la mère de Mme CZECH en 2001.

La parcelle N°5605 : située dans en zone agricole et faisant partie des surfaces d'assolement (SDA), elle 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.

Acquisition de l'autre part de copropriété des 50% restants de la parcelle 3269

Lors d'une séance avec M. REY et son épouse fin novembre 2018, ce dernier nous avait fait part de son souhait de rester propriétaire des deux parcelles agricoles et de pouvoir vendre ses parts de copropriétés de la parcelle N° 3269 située en zone 4BP.

Lors des discussions qu'a pu avoir Me Rubido avec M. REY cette problématique est revenue sur le devant de la scène avec une demande de M. REY, souhaitant que la Commune se prononce à ce sujet.

Dans sa séance du 31 octobre 2019, le Conseil administratif a donné son accord pour se porter acquéreur des parts de copropriétés que possèdent M. REY sur les trois parcelles N^{os} 3269, 5605 et 5898.

Par courrier du 28 janvier 2020 et relance du 21 avril 2021, la Commune proposait à M. REY de se porter acquéreuse des parts de copropriétés détenues par ce dernier sur les trois parcelles, précisant également que cette proposition pouvait aussi ne concerner que la parcelle N° 3269. Il a également été précisé à M. REY que la Commune ne prévoyait pas de se séparer de ses parts de copropriétés de l'une ou l'autres des parcelles reçues à titre de legs.

Suite à la confirmation de M. REY de vendre sa part de copropriété de la parcelle N° 3269 et de rester copropriétaire des parcelles N°s 5605 et 5898, la Commune a donc demandé une expertise à la société Analyse & Développement Immobiliers Sàrl qui a estimé la valeur de la parcelle N° 3269 à 2'300'000 F soit, selon les quotes-parts de copropriétés de chacun, un montant de 1'150'000 F par part de copropriété.

C'est donc sur cette base de 1'150'000 F que la Commune, par courrier du 7 décembre 2021, a proposé à M. REY, sous réserve de la validation du présent crédit d'engagement par le Conseil municipal, d'acquérir sa part de copropriété. Les frais d'actes et de notaires, hors impôts étant à charge de l'acquéreur, soit la Commune.

M. REY a donné son accord oral pour la vente de ses parts de propriété de la parcelle N° 3269 au montant proposé par la Commune lors d'une séance qui s'est tenue le 1er février 2022 dans les locaux de l'administration. Un courrier de confirmation lui a été adressé dans ce sens.

Par cette acquisition, la Commune sera seule propriétaire de la parcelle N° 3269 (terrain et habitation), M. REY restera pour sa part copropriétaire avec la Commune à hauteur de 50 % chacun des parcelles N°s 5605 et 5898.

3. 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 Nos 3269 et 4278 réalisant une surface de terrain inférieure à 5'000m².



3. Travaux nécessaires à entreprendre

Cette parcelle contient aussi une habitation. Cette dernière étant inhabitée depuis le décès de la mère de Mme CZECH en 2001, soit depuis une vingtaine d'année, la Commune avait, lors des discussions en lien avec l'acceptation du legs de feu Mme Czech, mandaté un bureau d'architectes pour obtenir une estimation rapide de son état actuel et du montant qu'il serait nécessaire de dépenser pour la remettre en état.

Le montant des « travaux » estimé était de l'ordre d'environ 800'000 F TCC y compris honoraires et taxes. L'expertise sur laquelle s'est basée l'offre qui a été faite à M. REY, estime elle, qu'un montant d'environ 400'000 F TTC est à investir dans la rénovation du bien.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Ce crédit d'engagement se compose de la manière suivante :

- a) Un montant de 1 150 000 F pour l'acquisition de la part de propriété à hauteur de 50% de la parcelle N° 3'269.
- b) Un montant estimé à 50 000 F pour les frais d'acte et autres droits, selon l'estimatif issu du calcul du site internet de la chambre des Notaires de Genève.

5. Procédure administrative

En cas de vote favorable de cette délibération, un acte notarié devra être réalisé pour l'acquisition de la quote-part de propriété de M. Christian REY au nom de la Commune de Plan-les-Ouates.

6. Conclusion

Le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 1 200 000 F pour l'acquisition de la part de copropriété à hauteur de 50% de la parcelle N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous et dont la Commune est déjà propriétaire des 50% restants suite à l'acceptation du legs de feu Mme Czech.

Le Conseil administratif

SCA/BG/phz/mars 2022/#116'801

**Crédit d'engagement pour l'acquisition de la
part de copropriété de 50% de la parcelle
N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60
à Saconnex-d'Arve Dessous**

Annexe 1

Estimation du coût

SCA/Mars 2022



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour l'acquisition de la part de copropriété de 50% de la parcelle N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

SCA

Mar-22

CREDIT D' ENGAGEMENT

Montant

Acquisition de la part de propriété à 50 %	1'150'000.00	F F F
	1'150'000.00	F

Frais de notaire et acte

Frais d'acte et autres droits	50'000.00	F F
Total Travaux divers	50'000.00	F

C. Taxes, débours et imprévus

Emoluments		F
Divers et imprévus : 7%		F
Total débours et imprévus		-F

Total des coûts, études, frais, débours et hausses fr. 1'200'000.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT

1'200'000.00

**Crédit d'engagement pour l'acquisition de la
part de copropriété de 50% de la parcelle
N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60
à Saconnex-d'Arve Dessous**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Mars 2022

Financement

Crédit d'engagement pour l'acquisition de la part de copropriété de 50% de la parcelle N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous

1 Crédit brut

1'200'000.00

2 Recettes

2.1 Subventions cantonales	fr. -
2.2 Participation des routes cantonales	fr. -
2.3 Taxe d'équipement	fr. -
2.4 Taxe d'écoulement	fr. -
2.5 Sport-Toto	fr. -
2.6 Subventions fédérales	fr. -
2.7 Divers	fr. -

Crédit net

3 Commentaires

|

Evaluation des coûts induits

**Crédit d'engagement pour l'acquisition de la part de copropriété de 50% de la parcelle
N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous**

1 Revenus annuels	0.00
Total des revenus annuels	

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		1'200'000.00	1.50%	fr. 18'000.00
2.2 Amortissements				fr. -
Total des charges pour la première année				fr. 18'000.00

3 Coûts induits pour la première année	fr. 18'000.00
---	----------------------

Investissement

**Crédit d'engagement pour l'acquisition de la part de copropriété de 50% de la parcelle
N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60 à Saconnex-d'Arve Dessous**

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global	0.00		
Répartition selon plan des investissements	2022		Total
Dépenses brutes prévues	0.00		0.00
Recettes estimées			0.00
Total dépenses nettes	0.00		0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global	0.00		
Répartition selon exécution	2022		Total
Dépenses brutes prévues	1'200'000.00		1'200'000.00
Recettes estimées	0.00		0.00
Total dépenses nettes	1'200'000.00	0.00	0.00 1'200'000.00

**Crédit d'engagement pour l'acquisition de la
part de copropriété de 50% de la parcelle
N° 3'269 sise route des Chevaliers-de-Malte 60
à Saconnex-d'Arve Dessous**

Annexe 2

Documents

SCA/Mars 2022