



BASSINS

Bassins, le 29 octobre 2012

Préavis n° 10/12

Préavis municipal relatif à un droit distinct et permanent des parcelles 570 et 580 aux Plattets propriété de la Ville de Genève appelé :

CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LA RENOVATION DES LOCAUX POUR DE L'HEBERGEMENT DE TYPES ECOTOURISME, COLONIE, CLASSES VERTES ET POUR L'ACCUEIL PARASCOLAIRE DE LA COMMUNE DE BASSINS EXCLUSIVEMENT.

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,
Depuis 2004, les communes de Genève et de Bassins collaborent à une réflexion commune sur l'utilisation des bâtiments et des terrains situés aux Plattets.
Cette excellente entente, poursuivie au gré des changements politiques de la Ville de Genève, n'ont en aucun cas altéré le climat de confiance qui règne dans la vision partagée de ce dossier.

Le plan partiel d'affectation a réglé les visions de cette zone. En voici, pour rappel, les règles qui définissent l'urbanisation de ce plan partiel.





BASSINS

Parcelle n°	Nom	Superficie m2
121	Commune de Bassins	26'436
570	Ville de Genève	21'736
580	Ville de Genève	11'449

2. AFFECTATION

2.1 La zone d'équipements 1 est une surface affectée aux activités ou usages dont l'implantation en milieu rural se justifie en raison de leur destination. Les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés sont :

- des équipements d'utilité publique ou d'intérêt général dans la mesure où ils sont implantés sur un bien-fonds propriété d'une collectivité publique ou d'un service public
- des équipements de sport et/ou de détente y compris des établissements pour chevaux, par exemple : halle, piscine, manège, tennis, terrain d'évolution, aire de jeux, paddock, écurie, piste d'entraînement
- * - des locaux professionnels qui sont en relation directe avec une activité connexe à l'agriculture, la sylviculture ou l'économie du bois, par exemple : clinique vétérinaire, atelier d'entretien, dépôt, remise, garage
- des bâtiments d'habitation d'usage permanent réservés à un exploitant et à son personnel ou nécessaires aux besoins de gardiennage dans la mesure où ils ont un statut d'annexe à un équipement ou une activité implantés sur un bien-fonds de 5'000 m2 au moins et qu'ils forment avec les bâtiments d'exploitation une unité architecturale et une entité fonctionnelle indissociable
- des locaux habitables pour l'hébergement temporaire et l'accueil de personnes avec les services qui leur sont attachés
- des aménagements paysagers, y compris des murs, des terrasses, des plates-formes, des voies de circulation et des places de stationnement pour véhicules
- les réalisations conformes à la zone agricole.

Les demandes en utilisation des bâtiments se sont précisées.

Pour la commune de Bassins, il y a fréquemment des propositions d'accueillir :

- des groupes pour les activités de la piscine de Bassins SA,
- pour des séminaires des écoles de musique,
- de théâtre et autres activités.

Le Parc Naturel Régional est une réalité maintenant. Il englobe le territoire de Bassins et constitue la porte d'entrée évidente des activités liées au tourisme vert. Il est aussi le seul endroit d'accès en véhicule motorisé selon la période offrant ainsi aux habitants de la région et d'ailleurs un cadre idyllique de verdure entretenue et protégée.

Le plan de législature de la commune prévoit ce type d'activité et la colonie de vacances constitue un enjeu important pour la commune et pour le parc.

Pour la Ville de Genève, l'utilisation des locaux est un problème lancinant. Une utilisation pendant 2 mois de cette infrastructure est souvent soumise à question par le législatif. La politique des colonies



BASSINS

de vacances genevoises a passablement évolué ces dernières années et un désengagement de la ville s'est concrétisé par le retrait de la colonie d'Arzier, de la Cézille et d'autres encore de leur patrimoine. La colonie des Plattets a encore une forte activité pendant les 2 mois d'été grâce au dynamisme du comité et des directeurs de camp.

Il est important de trouver une solution pour la ville d'entretenir et d'imaginer une occupation des lieux en respect du plan partiel d'affectation avalisé. Voulait-elle un centre pour personnes âgées ? Voulait-elle un centre aéré pour les écoles genevoises etc.

Toutes ces pistes se sont fermées pour différentes raisons soit d'éloignement, soit de redondance des bâtiments déjà inscrits au patrimoine de la Ville de Genève.

Dernière piste imaginée :

un droit de superficie au profit de la commune de Bassins avec la possibilité pour la Ville de Genève de conserver une activité pendant 2 mois d'été de l'exploitation de la Colonie de Plainpalais ou dites des Plattets (déjà accepté à ce jour par les édiles genevois).

C'est cette piste que nous vous proposons.

Droit distinct et permanent

L'annexe 1 est le texte complet de l'acte notarié provisoire du droit de superficie.

Les points importants peuvent se synthétiser de la manière suivante.

1. La surface concernée représente au total 33'185 m² soit 1.7 fois plus que les terrains vendus par la commune.
2. La durée du droit de superficie est de 50 ans avec les règles de droit de préemption et de renouvellement inscrites par voie notariale.
3. Le superficiaire s'engage à entretenir ou à rénover la totalité des bâtiments selon les règles en vigueur .
4. Le superficiaire s'engage de prendre les plans d'esquisse réalisés par la Ville de Genève et leur architecte mandaté avec notion de développement durable et d'utilisation bois. (annexe 2)
5. Le superficiaire se conformera aux lois et règlements en vigueur lors de l'exploitation des bâtiments destinés à l'hébergement de loisirs.
6. Le superficiaire s'engage à constituer gratuitement, sur les terrains et locaux faisant l'objet du DDP, une servitude d'usage pour une durée commençant 1 semaine avant le début des vacances scolaires du Canton de Genève et se terminant 1 semaine après la fin desdites vacances, en faveur de la Ville de Genève.
7. Le superficiaire s'engage à constituer gratuitement une servitude d'usage d'un local en faveur de la Ville de Genève. (entreposage matériel colonie)
8. Le superficiaire prendra à sa charge totale tous les frais d'entretien ou de rénovation des bâtiments.
9. Le superficiaire ne versera aucune rente à la Ville de Genève pendant la durée de mise à disposition des parcelles, soit 50 ans.
10. Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux après avoir soumis préalablement les conditions de location ou de mise à disposition à la Ville de Genève.
11. A l'extinction du droit de superficie, les constructions existantes feront retour gratuitement à la Ville de Genève.
12. Tous les frais, émoluments et honoraires relatifs au présent contrat et aux modifications ultérieures ainsi que ceux relatifs à la constitution des servitudes à inscrire ultérieurement



BASSINS

selon l'article 9, sont supportés par le superficiaire. (1'250 CHF sur budget rubrique « honoraires »)

Utilisation des locaux et des biens fonciers

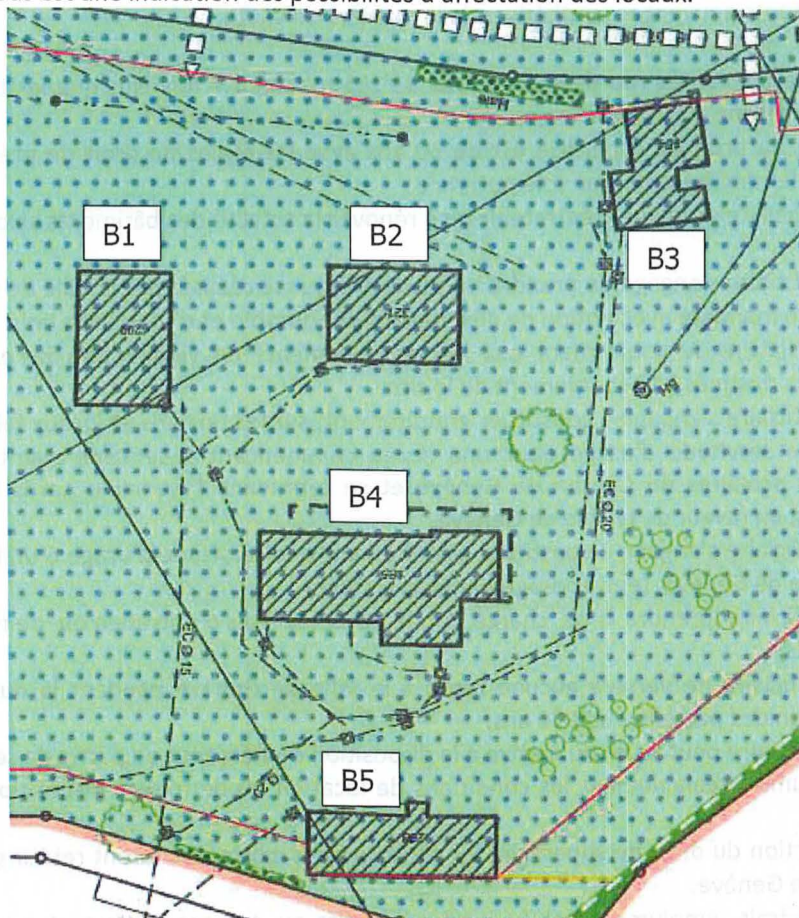
Pour la Municipalité, ce droit de superficie permet de répondre aux objectifs fixés.

Dans la vision communale, la porte d'entrée du Parc Naturel que constitue le lieu des Plattets permet de proposer un espace constitué de bâtiments dont un pourrait être affecté à une maison de la forêt où activités sylvicoles, agro-pastorales seraient présentées au grand public. Il n'y a aucune concurrence dans ce domaine avec les activités prévues à la Givrine. Au contraire elles constitueraient un complément.

Les autres bâtiments conserveraient leurs affectations actuelles soit :

- Hébergement de groupes (B1 et B2)
- Réfectoire pour les groupes (B4)
- Lieux de séminaires pour les activités tourisme vert (B4 et/ou B5)
- Location d'appartements dans la partie ferme (B3 et/ou B4)

Le plan ci-dessous est une indication des possibilités d'affectation des locaux.





BASSINS

Délégation municipale de l'utilisation des biens

Il est évident que la Municipalité ne tient pas à s'engager à titre personnelle dans l'utilisation des locaux. Elle ne doit être qu'un élément permettant d'offrir une possibilité aux privés d'être les partenaires de cette mise à disposition des outils de travail.

C'est l'utilité de la ligne 10, de la synthèse de l'acte notarié, qui stipule la location possible des biens.

A ce jour nous avons plusieurs pistes et offres allant dans ce sens. La Ville de Genève a connaissance des projets en cours.

Logements actuels

Le ou les logements actuels seront libérés en cas d'acceptation du droit de superficie. Le gardien et le comité de la Colonie de Plainpalais sont avisés des démarches entreprises par les communes.

Terrains

Les terrains seront à disposition de la commune. Est-ce que cela signifie une augmentation des charges pour les employés communaux ? Non, car des agriculteurs exploitent déjà ce terrain.

Aspects financiers

Le point financier a été abordé. Il est évident que si la Ville de Genève ne veut pas investir dans l'entretien ou la rénovation de ses locaux, ce n'est pas la commune de Bassins qui va suppléer cette dernière.

Dans notre esprit, il est nécessaire de pouvoir louer ces infrastructures aux différents partenaires de ce projet. Seules les locations permettront de présenter des projets viables sur cette zone.

Dans l'état, la location des biens actuels permet de faire de l'entretien des bâtiments. Le bâtiment B3 est immédiatement concerné par une location dont la commune de Bassins serait bénéficiaire. Le prix serait à déterminer après la visite de l'état des lieux de la zone des Plattets lors de la prise en charge du droit de superficie. L'état du bâtiment est bon actuellement.

Les autres bâtiments sont dans des états différents de par la nature de leurs utilisations respectives. Ils ne sont pas chauffés. Ils sont conformes selon les normes en vigueur pour l'hébergement et leurs utilisations. Si des frais d'installation de chauffage devraient être faits, c'est les locations de ces bâtiments qui couvriront les investissements.

Les terrains sont mis à disposition des agriculteurs par la Ville de Genève. Si le droit de superficie est accepté, la location des terrains ira dans la caisse communale. Ce qui constitue une partie du plan de financement de ce droit de superficie.

Le tableau suivant montre les effets financiers possibles en se basant sur le prix de location basse.

Une location modique permettrait un investissement de plusieurs milliers de francs pour assurer l'entretien et la rénovation de ces bâtiments.



BASSINS

Parcelle	Surface en m ²	Location actuelles aux tiers en CHF	Location possible aux tiers	Offres actuelles de tiers	Location DDP pour la commune en CHF sur 50 ans	Location aux tiers à la signature en CHF	Loyer mensuel appartement 12 mois et annuel terrain agricoles estimés en CHF	Location aux tiers après la signature en CHF	Loyer mensuel appartement 12 mois et annuel terrain agricoles estimés en CHF	Location aux tiers après 1 an avec privé en CHF
570	21736				0.00	0.00		0.00		0.00
B1			oui	oui			0.00	0.00	500.00	5'000.00
B2			oui	oui			0.00	0.00	500.00	5'000.00
B3		?	oui	oui			800.00	9'600.00	800.00	9'600.00
B4			oui	oui			0.00	0.00	500.00	5'000.00
B5			oui	oui			0.00	0.00	500.00	5'000.00
580	11449	?	oui	non	0.00	0.00	0.05	572.45	0.05	0.00

Actes notariés	
Total	33185

0.00	1'250.00			
0.00	1'250.00	10'172.45		29'600.00



BASSINS

Potentiel urbanistique

Il est important dans un 1^{er} temps de devenir superficiaire de ces terrains puis de pouvoir présenter au Conseil Communal les orientations futures de cette zone.

Le plan partiel d'affectation est très limitatif.

- des locaux habitables pour l'hébergement temporaire et l'accueil de personnes avec les services qui leur sont attachés
- des équipements d'utilité publique ou d'intérêt général dans la mesure où ils sont implantés sur un bien-fonds propriété d'une collectivité publique ou d'un service public

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

Dans les zones d'équipements 1 et 2, la surface bâtie - cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment - est limitée proportionnellement à la superficie de la partie du terrain affectée à la construction de la manière suivante :

- zone d'équipements 1 10 %
- * - zone d'équipements 2 30% 10 %.

4. MESURES CONSTRUCTIVES

- 4.1 Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation qui figurent sur le plan. En dehors de ces périmètres, la configuration naturelle du terrain doit être respectée et aucune construction et aménagement de surface autres que des voies d'accès peuvent être autorisés.

Conclusion

En fonction des explications données par la Municipalité, il est demandé au conseil communal de Bassins

vu le préavis municipal n° 10/12 du 29 octobre 2012,
ouï les conclusions du rapport de la commission des finances,
ouï les conclusions du rapport de la commission d'urbanisme,
considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

d'accepter le préavis municipal relatif à un droit distinct et permanent des parcelles 570 et 580 aux Plattets propriété de la Ville de Genève appelé :

CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LA RENOVATION DES LOCAUX POUR DE L'HEBERGEMENT DE TYPES ECOTOURISME, COLONIE, CLASSES VERTES ET POUR L'ACCUEIL PARASCOLAIRE DE LA COMMUNE DE BASSINS EXCLUSIVEMENT

et sa signature chez un notaire vaudois.

Au nom de la Municipalité de Bassins

Le Syndic : 
D. Lohri

La Secrétaire : 
M. Noiro





BASSINS

Annexe 1

CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE

POUR LA RENOVATION DES LOCAUX POUR DE L'HEBERGEMENT DE TYPES ECOTOURISME, COLONIE, CLASSES VERTES ET POUR L'ACCUEIL PARASCOLAIRE DE LA COMMUNE DE BASSINS EXCLUSIVEMENT.

entre

VILLE DE GENEVE

et

COMMUNE DE BASSINS

Parcelles Nos 570 et 580 de la Commune de Bassins 1 Vaud
Adresse« Les Plattets »à Bassins

L'AN DEUX MILLE

et le

ONT COMPARU :

Agissant au nom et pour le compte de la VILLE DE GENEVE, et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu :

a) d'une délibération du Conseil municipal du approuvée par arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève du

b) d'une délégation du Conseil administratif du

documents dont les ampliations demeureront annexées à la minute des présentes. ci-après dénommée : "la Ville de Genève"

d'une part

et

Agissant au nom et pour le compte de la COMMUNE DE BASSINS, et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu :

b)

documents dont une ampliation demeurera annexée à la minute des présentes ci-après dénommée "le superficiaire",

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :



BASSINS

OBJET

Article 1

La Ville de Genève est inscrite au Registre foncier de Nyon comme propriétaire des immeubles ci-dessous désignés, sis en la commune de Bassins Vaud :

Parcelle No 570, d'une surface de 21'736 m², sise à l'adresse «Les Plattets » sur laquelle repose les bâtiments suivants :

1. No ass. 184- habitation avec affectation mixte (dortoir) de 153m²,
2. No ass. 185- bâtiment (colonie de vacances) de 361m²,
3. No ass. 208- bâtiment (colonie de vacances) de 194m²,
4. No ass. 299- bâtiment (colonie de vacances) de 201m²,
5. No ass. 321 -bâtiment (colonie de vacances) de 198m².

Parcelle No 580, d'une surface de 11'449 m², sise à l'adresse« Les Plattets », bien- fonds composé de 10'031m² de pré-champ, 1'401 m² de forêt et sur laquelle repose le bâtiment NO ass. 209- pavillon de 17 m².

y compris toutes leurs parties intégrantes et accessoires sans réserve.

CONSTITUTION DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 2

Au sens des articles 779 et suivants CCS, la Ville de Genève constitue en faveur de la Commune de Bassins, une servitude personnelle de superficie s'exerçant sur les parcelles Nos 570 et 580 de la Commune de Bassins sise dans le Canton de Vaud, contenant respectivement 21'736 et 11'449 m² environ, plan no 13 du cadastre de Nyon, sises à l'adresse« Les Plattets ».

Le plan de servitude est
Monsieur
exemplaire demeurera ci-annexé.

de mutation officielle par un géomètre

NATURE DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 3

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du Code civil suisse. Il est immatriculé comme immeuble sur un feuillet individuel au Registre foncier, conformément aux articles 943, al. 1, chiffre 2, du Code civil suisse et 7 de l'Ordonnance sur le Registre foncier.



BASSINS

DUREE

Article 4

Le présent droit de superficie est accordé pour une durée de 50 ans, qui commence le pour finir leon ...

Il s'éteint de plein droit à l'échéance. Toute demande pour l'établissement d'un nouveau droit de superficie devra être formulée par le superficiaire cinq ans avant l'échéance.

BUT

Article 5

Le superficiaire s'engage à entretenir et/ou à rénover, à sa charge entière et exclusive, les bâtiments situés sur la parcelle No 570 de la commune de Bassins Vaud.

Le superficiaire s'engage à entretenir et/ou à réaliser la rénovation de la totalité des bâtiments, en plusieurs étapes, dont la durée maximale sera de cinq ans dès l'obtention de l'autorisation de rénover en force.

Ces rénovations devront être étudiées, en collaboration avec la Ville de Genève, afin de garantir une utilisation estivale par l'utilisateur historique et actuel : la Société des colonies de Plainpalais, tant au niveau de l'échelonnement des travaux permettant son usage sans interruption, qu'au niveau de ses besoins d'hébergement.

Le superficiaire se conformera aux lois et règlements en vigueur relatifs à la rénovation et à l'exploitation des bâtiments destinés à l'hébergement de loisirs ainsi qu'à l'hébergement d'enfants dans le cadre de la colonie qui perdurera durant la période estivale.

Les rénovations débuteront dans un délai de 12 mois dès l'entrée en force de l'autorisation de construire, soit au plus tard le Dans le cas où le superficiaire ne respecterait pas cette obligation, il s'oblige à verser à la Ville de Genève un montant de par mois de retard. L'exercice du droit de retour est réservé. En cas de non réalisation du projet, le superficiaire sera redevable de dommages et intérêts.

Les rénovations devront répondre aux exigences de la loi cantonale sur l'énergie et aux standards de haute performance énergétique en vigueur. Dans tous les cas, elles doivent se conformer aux objectifs de la Stratégie « 100% renouvelable en 2050 pour le chauffage des bâtiments » de la Ville de Genève. C'est-à-dire mettre en œuvre des solutions d'énergies renouvelables et, si possibles, sans émissions polluantes dans l'atmosphère (enveloppe à haute performance énergétique, exploitation des potentiels d'énergie de la parcelle- sous-sol, soleil- et des surfaces bâties- murs, toitures).

Les bâtiments rénovés devront présenter un haut niveau de qualité environnementale, répondant aux recommandations de la Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier (KBOB) et de l'Association des maîtres de l'ouvrage publics Suisse (eco-bau).



BASSINS

Les matériaux utilisés pour la construction ou la rénovation devront être exempts de toutes substances toxiques ou dangereuses pour la santé.

Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire maintiendra le bien ainsi construit. Il maintiendra notamment le caractère ainsi que la qualité énergétique et environnementale des bâtiments y compris lors des transformations ultérieures.

CONDITION SUSPENSIVE ET INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER

Article 6

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'entrée en force, dans un délai de 24 mois dès la signature du présent acte, de l'autorisation de construire concernant l'immeuble concerné. A défaut, le présent contrat deviendra automatiquement caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

L'inscription au Registre foncier du présent droit de superficie n'interviendra qu'après réalisation de cette condition suspensive.

MISE A DISPOSITION

Article 7

La parcelle ou l'assiette de la servitude visée à l'art. 1 est mise à disposition du superficiaire dès le jour de sa signature dans son état actuel, bien connu du superficiaire qui renonce d'ores et déjà à toutes réclamations à ce sujet. Il est précisé que le superficiaire supporte tous les frais d'aménagements quels qu'ils soient, de même que ceux d'établissement des concessions des services publics (eau, gaz, électricité, téléphone) y compris toutes remises en état y relatives et les abonnements à ces services, ainsi que les frais de déplacement ou de maintien des canalisations existantes.

SITES POLLUES

Article 8

La Ville de Genève déclare qu'elle n'a à ce jour pas connaissance de l'existence d'une quelconque pollution ou contamination dont ferait l'objet la parcelle objet des présentes. En particulier, cette parcelle ne fait pas l'objet d'une inscription au cadastre des sites pollués.

De même, la Ville de Genève déclare qu'elle n'a à ce jour pas connaissance d'une substance toxique pouvant se trouver dans les matériaux de construction conformément aux recommandations ECO-Bau dans ce domaine.

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle ou au traitement des déchets, sont à la charge du superficiaire. Dans l'hypothèse où la Ville serait amenée à assumer des frais d'assainissement ou de traitement des déchets, le superficiaire s'engage à les lui rembourser.



BASSINS

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Article 9

Les parties conviennent d'ores et déjà de constituer, en temps opportun, soit à l'achèvement des travaux, les servitudes réciproques nécessaires à l'exploitation des ouvrages qui sont rénovés dans le cadre du droit de superficie présentement concédé. Les servitudes seront accordées gratuitement. Les assiettes de ces servitudes seront fixées à l'achèvement des travaux. Ultérieurement, toute constitution de servitude à charge ou en faveur de l'immeuble objet du droit de superficie devra être préalablement approuvée par la Ville.

Le superficiaire s'engage à constituer gratuitement, sur les terrains et locaux faisant l'objet du DDP, une servitude d'usage pour une durée commençant 1 semaine avant le début des vacances scolaires du Canton de Genève et se terminant 1 semaine après la fin desdites vacances, en faveur de la Ville de Genève.

Le superficiaire s'engage à constituer gratuitement une servitude d'usage d'un local en faveur de la Ville de Genève. (dépôt matériel colonie)

FIXATION ET INDEXATION DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 10

Etant entendu que le superficiaire prendra à sa charge totale tous les frais de rénovation des bâtiments, le superficiaire ne versera aucune rente à la Ville de Genève pendant la durée de mise à disposition des parcelles, soit 50 ans.

GAGES IMMOBILIERS ET CESSION DE RANG

Article 13

Les gages immobiliers grevant le droit de superficie seront limités au 70 % (septante pour cent) de la valeur intrinsèque des constructions et installations rénovées du superficiaire au moment de la constitution des gages, telles qu'acceptées par le créancier gagiste.

AMORTISSEMENTS DES HYPOTHEQUES

Article 14

Les créances garanties par gage grevant le droit de superficie doivent être entièrement remboursées cinq ans au moins avant l'échéance du droit. Le superficiaire s'engage par conséquent à veiller à ce que ces créances soient stipulées entièrement remboursables dans le délai précité, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé.

Chaque année, le superficiaire remettra aux organes de la Ville une déclaration de ses créanciers hypothécaires attestant que les obligations financières y relatives ont été remplies.



BASSINS

AUTRES OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Article 15

Le superficiaire s'engage en outre :

- a) à maintenir les constructions et installations, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie, en bon état d'entretien pendant toute la durée du droit de superficie et à autoriser d'ores et déjà la Ville de Genève à s'assurer périodiquement du respect de cette obligation. Il devra en particulier maintenir ses constructions aux normes en vigueur et donc impérativement les adapter à l'évolution des nouvelles normes, sans qu'une compensation ne soit due par la Ville de Genève. Tous les travaux, y compris la modification du système de chauffage ou des installations techniques, mais à l'exception de ceux ne portant que sur des modifications intérieures ou ne modifiant pas l'aspect général de l'immeuble, devront être préalablement soumis à la Ville et approuvés par elle ;
- b) à acquitter les contributions publiques fédérales, cantonales et communales, et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- c) à veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produit pouvant polluer les eaux et le sol ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits ;
- d) à récupérer soigneusement et stocker des hydrocarbures et autres produits pouvant polluer les eaux et le sol, conformément aux exigences de la législation ;
- e) à garantir une modularité des espaces intérieurs permettant son utilisation estivale par toute infrastructure de type colonie ;
- f) à garantir l'entretien et le renouvellement des éléments défectueux du mobilier fixe actuel (cuisine équipée avec chambre froide aux normes du Canton de VD, machines à laver, literies complètes, etc) ,

CESSION OU TRANSFERT ECONOMIQUE DU DROIT

Article 16

Le droit de superficie concédé au superficiaire est cessible, sous réserve des dispositions ci-dessous.

Toute cession est subordonnée au consentement préalable de la Ville, qui peut la refuser pour justes motifs. Sont assimilés à une cession, la cession d'actions, de parts sociales ou de parts dans la société, la modification de la composition de la personne morale, le passage d'un type de société ou personne morale à un autre, la fusion au sens de la LFus.

La Ville a l'obligation de se prononcer sur la cession dans le délai de six mois dès la réception de la requête dûment motivée. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement est présumé.



BASSINS

La superficiaire s'engage à faire reprendre par son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent contrat; l'accord de la constituante au transfert du droit de superficie (alinéas 2 et 3 ci-dessus) vaut consentement à la reprise externe de ces dettes par le cessionnaire.

L'acte de cession ou de transfert du droit sera soumis pour accord à la Ville de Genève avant que les contractants le signent.

En cas de cession, la Ville de Genève peut exercer son droit de préemption légal.

DROIT DE DISPOSITION DU SUPERFICIAIRE ET DROIT DE SUPERFICIE AU SECOND DEGRE

Article 17

Le superficiaire peut louer ou mettre à la disposition de tiers tout ou partie de ses locaux après avoir soumis préalablement les conditions de location ou de mise à disposition à la Ville de Genève.

La location ou la mise à disposition ne dépassera pas la durée fixée pour le droit de superficie.

A l'échéance du droit de superficie, le superficiaire s'engage à restituer les locaux libres de tout locataire ou occupant.

La location ne doit pas avoir pour effet une modification de l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des conditions de l'autorisation de construire et des dispositions du contrat de superficie ;

Le superficiaire remettra à la Ville une copie de l'état locatif, de son bilan et compte de pertes et profits relatifs à l'exploitation des immeubles rénovés sur la surface concédée. A cet effet, le superficiaire tiendra une comptabilité ad hoc propre à justifier les résultats d'exploitation.

Le superficiaire renonce irrévocablement à grever son droit de superficie d'un droit de superficie au second degré.

CLAUSE PENALE

Article 18

En cas d'inexécution par le superficiaire de ses obligations prévues à l'article 5 al. (but) et après une simple mise en demeure par courrier recommandé de la Ville de Genève, cette dernière sera en droit de demander, cumulativement à l'exécution desdites obligations, à titre de clause pénale, le versement d'un montant de 0 CHF, quel que soit le montant du préjudice effectivement subi.

DROIT DE RETOUR ANTICIPE

Article 19

La Ville peut provoquer en vertu de la loi un droit de retour grevant le droit de superficie qui peut s'exercer conformément aux articles 779 f et 779 g du Code civil suisse et qui pourra s'exercer moyennant un préavis de six mois si le superficiaire viole gravement ses obligations contractuelles ou légales.



BASSINS

Toutes les constructions et installations fixes établies en vertu du droit de superficie passent en la propriété de cette dernière à l'exclusion des meubles. La Ville de Genève versera une indemnité équitable au sens de l'art. 779 g) CCS.

Conformément à l'art. 779 g) al. 1 CCS, la faute du superficiaire peut justifier une réduction de l'indemnité.

CONSEQUENCES DE L'EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE ET INDEMNITES

Article 20

A l'extinction du droit de superficie, les constructions existantes feront retour gratuitement à la Ville de Genève.

RADIATION DES INSCRIPTIONS

Article 21

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, la Ville peut requérir seule la radiation du Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent.

RAPPEL DES SERVITUDES

Article 22

La parcelle No 570 de la commune de Bassins Vaud, est grevée des servitudes suivantes:

En droit:

1. Servitude de source(s), prise et canalisation d'eau, à la charge de Bassins/583, inscrite en date du 14.07.1910-206951 au Registre foncier de Nyon,
2. Servitude de passage à pied et à char, à la charge de Bassins/121, inscrite en date du 30.12.1911 - 207045 au Registre foncier de Nyon.

RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION LEGAL

Article 23

Le superficiaire déclare renoncer à son droit de préemption légal sur les fonds grevés du droit de superficie; cette renonciation sera annotée au Registre foncier.

RESPONSABILITES

Article 24

Le superficiaire répond de tous les dommages pouvant survenir à la Ville de Genève ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien, de l'exploitation ou de la présence de ses bâtiments et



BASSINS

installations et de l'existence du droit de superficie, sauf pour cas fortuit ou de faute grave de la Ville de Genève.

Il représentera la Ville de Genève dans tous litiges avec des tiers relatifs à l'existence ou à l'usage du droit de superficie et liquidera ces litiges à ses frais.

Le superficiaire conclura une assurance responsabilité civile maître de l'oeuvre, une assurance générale couvrant à la fois sa responsabilité civile dérivant de la propriété des immeubles, de même que celle découlant de son exploitation dans lesdits immeubles. Il s'engage également à assurer les constructions et installations pour un montant équivalent au moins à leur valeur vénale, contre les dégâts qui peuvent être causés par l'incendie, l'eau ou les forces de la nature, ainsi qu'à acquitter régulièrement les primes y relatives. Le superficiaire remettra à la Ville de Genève une copie conforme des polices concernées et ceci à chaque changement.

FRAIS

Article 25

Tous les frais, émoluments et honoraires relatifs au présent contrat et aux modifications ultérieures ainsi que ceux relatifs à la constitution des servitudes à inscrire ultérieurement selon l'article 9, sont supportés par le superficiaire.

TRIBUNAL ARBITRAL ET FOR

Article 26

Sous réserve de l'alinéa d) ci-dessous, tous les différends qui surgissent entre la Ville et le superficiaire à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution du contrat sont tranchés en instance unique par trois arbitres nommés conformément aux dispositions arrêtées ci-après.

- a) Chaque partie désigne un arbitre; Je troisième, qui a la fonction de président, est désigné par Je président de la Cour de Justice du canton de Genève et choisi parmi les juges ou les anciens juges au Tribunal de première instance, à la Cour de Justice du canton de Genève ou au Tribunal fédéral.
- b) Si l'une des parties ne désigne pas son arbitre dans les dix jours qui suivent une sommation écrite de la partie la plus diligente, cet arbitre est également désigné par Je président de la Cour de Justice et la nomination réputée faite par la partie défaillante.
- c) Le tribunal arbitral siègera à Genève et se conformera aux règles de procédure déterminées par la loi genevoise de procédure civile. A titre subsidiaire, Je tribunal arbitral se conforme aux règles du Concordat suisse sur l'arbitrage du 27 mars 1969.
- d) Les tribunaux ordinaires connaissent des différends qui surgissent entre la Ville et la superficiaire dans le seul cas de retard dans Je paiement de la rente du droit de superficie.

REQUISITION



BASSINS

En conséquence de ce qui précède, Monsieur le Conservateur du Registre foncier est requis aussitôt que l'autorisation de construire concernant l'immeuble concerné sera entrée en force:

- a) d'inscrire au profit de, sur la parcelle No, feuille du cadastre de la commune de, section, appartenant à la Ville de Genève, une servitude de superficie distincte et permanente, cessible moyennant le consentement de la Ville de Genève (article 7, alinéa 2 ci-dessus) ; la durée de cette servitude de superficie est de 50 ans dès le
b) d'immatriculer cette servitude de superficie comme droit distinct et permanent selon les dispositions des articles 943 du Code civil suisse et 7 de l'ordonnance sur le Registre foncier ;
c) d'annoter la convention de renonciation au droit de préemption légal du superficiaire sur le fonds grevé (article 681 b CCS) ;
d) d'annoter l'accord des parties relatif à la suppression de l'indemnité due à l'extinction du droit de superficie (art. 20 du présent acte).



BASSINS

Annexe 2
à titre indicatif selon les visions développement durable et utilisation bois des normes en vigueur

