OE | CL | PMA | FL | CSE
MAU | AT | CK | VA | OD
R 18 FEV. 2019
SDE | AG | MG | PB | BM
COM | SDU | CA | SP | REC

Fondation Communale
de Versoix-Samuel May

Mairie de Versoix
A l'att. de M. Frank Lavanchy
Route de Suisse 18
1290 Versoix

Versoix, le 15 février 2019

Concerne : Acquisition de la parcelle 5367 à Versoix, « La Brûlaz »
Préparation de la délibération pour le Conseil Municipal

Cher Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les copies des documents nécessaires à la préparation de la délibération à passer devant le Conseil Municipal concernant l'achat d'une parcelle pour CHF 2'100'000.- plus les frais y attenant .

Pourriez-vous s'il vous plaît nous envoyer une copie de la délibération prévue pour que nous puissions la contrôler.

Merci et meilleures salutations,

Suzan Pasin
Pour le Bureau

Avenue de Choiseul 21 – 1290 Versoix / Genève
E-mail : fondation@fondationsamuelmay.ch
Téléphone +41 22 755 36 32

wicht
bonnefous
michel

notaires associés

Jacques Wicht
Patrick Bonnefous
Caroline Michel

REÇU
31 AOUT 2018

Fondation communale de Versoix-Samuel May
21 Avenue De-Choiseul
1290 Versoix (GE)

A l'attention de Monsieur RICCI

Genève, le 29 août 2018/CEM-60173.004

Dossier suivi par Madame Cécilia MICHEL

Concerne : Acquisition de Monsieur Jacques CLEMENT
Parcelle 5367 de Versoix, « La Brûlaz »

Mesdames, Messieurs,

Je fais suite aux derniers échanges de courriels que nous avons eus et vous informe que Monsieur Jacques CLEMENT m'a indiqué que la Fondation se portait acquéreur de la parcelle 5367 de Versoix dont il est propriétaire pour le prix de Fr. 1'800'000.00, auquel s'ajoute une somme de Fr. 300'000.00 au titre d'une participation pour les frais liés au PLQ en cours d'instauration, soit un montant total de Fr. 2'100'000.00.

Par ailleurs, Monsieur Jacques CLEMENT m'a fait savoir qu'il vous cédait les deux cédules hypothécaires grevant le bien de respectivement Fr. 800'000.00 et Fr. 50'000.00 moyennant la somme de Fr. 9'225.00.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer ces éléments afin qu'à réception j'entame l'élaboration du projet d'acte que je ne manquerai pas de vous soumettre.

Dans l'intervalle je demeure à votre entière disposition et vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Jacques WICHT
Notaire

Successeurs de Mes Pierre Wicht, Pierre Christen et Robert Achard
Rue du Rhône 29 - Case postale - 1211 Genève 11 - T 41 22 318 44 00 - F 41 22 318 44 11 - www.w-b-m.ch - notaires@w-b-m.ch

Vente par Monsieur Jacques CLEMENT en faveur de la Fondation communale de Versoix-Samuel MAY de la parcelle 5367 de Versoix pour le prix de Fr. 2'100'000.-- (+ cédule)

IT/60173.004

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF et le @.

Par devant Maître Jacques WICHT, notaire à Genève, soussigné,

ONT COMPARU

Monsieur Jacques Louis CLEMENT, ingénieur, divorcé, né le 18 octobre 1945, originaire de Genève, demeurant à Bellevue (GE), 36 Chemin des Mollies,

Fils de Monsieur Jean CLEMENT et de Madame Hélène DUGERDIL.

Dénommé ci-après « le vendeur »,

D'une part,

Et Messieurs Daniel RICCI, président, de et à Versoix (GE) et ~~Raymond LACROIX~~, ~~vice-président~~, de et à Versoix (GE), François Ricci, secrétaire

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la Fondation communale de Versoix-Samuel May, entreprise de droit public dont le siège est à Versoix (GE), 21 Avenue De-Choiseul, dûment inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce (IDE CHE-102.551.062),

Ladite Fondation spécialement autorisée par la Commune de Versoix aux termes d'une délibération de son Conseil Municipal en date du @, ratifiée par le Département présidentiel selon décision du @, dont une copie demeurera ci-annexée.

Dénommée ci-après « l'acquéreur »,

D'autre part,

Lesquels comparants ont convenu ce qui suit :

VENTE

Monsieur Jacques CLEMENT déclare vendre par les présentes, sous toutes les garanties de droit, à la Fondation communale de Versoix-Samuel May qui l'accepte, acquérant en son nom personnel, l'immeuble suivant, savoir :

Sur la Commune de Versoix

Parcelle 5367, contenant 766 m2, portant lieu-dit « La Brûlaz » les bâtiments Nos 2376 (34 m2) garage privé et 1194 (95 m2) habitation à plusieurs logements.

Il est précisé que la parcelle 5367 est située en zone de développement 4A (zones primaires 4B, zone 5 et zone ferroviaire), selon extrait du système d'information du territoire de Genève (SITG) ci-joint.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur est devenu propriétaire de l'immeuble qui fait l'objet des présentes savoir :

- pour moitié (1/2), pour l'avoir reçue de Monsieur Michel ACQUAROLI aux termes d'un acte portant restitution de la créance fiduciaire qu'il détenait, régularisé par Me Laurent BRECHBUHL, notaire à Genève, le 3 avril 2012, inscrit au Registre Foncier le 2 mai 2012 sous P.j. 4260 ;

- pour moitié (1/2) Monsieur Jacques CLEMENT devenant ainsi seul propriétaire de l'immeuble, pour l'avoir acquise de Monsieur Michel ACQUAROLI aux termes d'un acte de vente, régularisé par Me Laurent BRECHBUHL, notaire à Genève, le 3 avril 2012, inscrit au Registre Foncier le 2 mai 2012 sous P.j. 4261.

CLAUSES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1.- Transfert des profits et risques - entrée en jouissance - transfert de propriété

L'acquéreur prendra possession de l'immeuble objet des présentes à compter du présent jour en pourra faire et disposer, dès l'inscription du présent acte au Registre Foncier, comme de sa légitime propriété acquise en vertu des présentes.

Les profits et les risques passent à l'acquéreur le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

2.- Garantie en raison des défauts de la chose – cadastre des sites pollués – cession des garanties

2.1.- L'immeuble est vendu tel qu'il existe en son état actuel, l'acquéreur déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité, sans garantie en raison du bon ou du mauvais état d'entretien des bâtiments, des vices de construction apparents ou cachés, de la vétusté ou d'autres causes analogues, sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du Service de la Mensuration Officielle (SEMO), avec toutes appartenances et dépendances, parties intégrantes et accessoires, sans exception ni réserve.

En conséquence, l'acquéreur déclare parfaitement savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues aux articles 197 et suivants du Code des Obligations, soit notamment des actions en annulation de la vente, réduction de son prix ou encore demande de dommages et intérêts.

Demeure toutefois réservé l'article 199 du Code des Obligations qui prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acquéreur les défauts de la chose.

2.2.- Le vendeur déclare à l'intention de l'acquéreur qu'à sa connaissance, il ne se trouve sur l'immeuble qui fait l'objet des présentes aucune matière ou substance répertoriée en tant que déchets toxiques dans les réglementations actuellement applicables, qui seraient susceptibles d'être préjudiciables pour les milieux naturels environnants (sol, atmosphère, eau). La parcelle 5367 ne figure également pas au cadastre des sites pollués par des déchets toxiques, ainsi que cela résulte de l'extrait ci-annexé.

Néanmoins, la non-inscription dans ledit cadastre n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site et le vendeur ne donne aucune garantie à l'acquéreur à ce sujet.

3.- Bail à loyer – occupation

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est à caractère locatif et produit à cet effet un état locatif pour ledit immeuble établi valeur au @ dans la teneur des documents signés des parties ce jour, qui demeurera ci-annexé.

Conformément à l'article 261 alinéa 1 du Code des obligations, les baux passeront à l'acquéreur au jour fixé pour l'entrée en jouissance. L'acquéreur se trouvera ainsi subrogé au vendeur de ce chef.

Le vendeur confirme qu'il n'existe à ce jour avec les locataires, aucun contentieux déclaré ou occulte de quelque nature que ce soit, susceptible d'influencer à la baisse le chiffre prémentionné.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les dispositions légales en matière de protection des locataires. Pour le surplus, il déclare avoir suffisamment connaissance des baux à loyer en question, y compris des circonstances ou conséquences que pourraient entraîner leurs résiliations éventuelles.

Le vendeur garantit qu'aucun bail n'a été conclu ces trente (30) derniers jours, ce qui permettrait encore au locataire de contester le montant de son loyer.

L'acquéreur déclare d'ores et déjà reprendre tous les contrats de conciergerie et tous les autres contrats ou abonnements d'entretien susceptibles d'intéresser l'immeuble vendu.

4.- Polices d'assurances

L'acquéreur se réserve le droit de résilier dans un délai de trente (30) jours suivant l'inscription du transfert de propriété au Registre Foncier toutes les polices d'assurances antérieurement contractées.

5.- Charges fiscales ordinaires

L'acquéreur acquittera à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes les charges fiscales afférentes à l'immeuble présentement vendu. L'impôt immobilier complémentaire étant à sa charge pour toute l'année en cours conformément à la loi.

6.- Décompte des charges et loyers

Un décompte acheteur/vendeur sera établi, valeur jour de l'entrée en jouissance, par la Régie du Mail, et ce dans les trente (30) jours suivant les présentes.

Le décompte sera remis aux parties lesquelles auront à compter de sa réception, un délai de vingt (20) jours pour l'examiner et l'accepter par avis écrit. Si dans le délai de vingt (20) jours aucune contestation n'est faite, le décompte est considéré comme accepté.

La partie débitrice aux termes du décompte devra s'acquitter de la somme dans le délai de dix (10) jours dès l'acceptation du décompte par toutes les parties sans qu'aucun autre acte de mise en demeure ne soit nécessaire, la somme due étant immédiatement exigible.

7.- Servitudes – annotation - mentions

L'acquéreur supportera toutes servitudes passives et exercera toutes servitudes actives régulièrement inscrites ainsi que toutes restrictions légales de la propriété dispensées d'inscription.

A ce sujet il est précisé que la parcelle 5367 de la Commune de Versoix ne fait l'objet d'aucune servitudes, mentions ou annotations quelconques.

8.- Restrictions de droit public

8.1.- En général

L'acquéreur est informé que les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant des dispositions sur l'aménagement du territoire, la police des constructions (soit notamment les restrictions liées au programme de densification des quartiers villas, telles que les zones réservées (cf. pour le surplus : http://ge.ch/amenagement/zones-reservees) et les secteurs exposées au bruit), l'environnement bâti (par exemple, amiante et polychlorobiphényles - PCB) ou non bâti (par exemple radon), règlement sur l'assainissement des fenêtres et embrasures en façade des bâtiments (article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses - cf. pour le surplus : http://ge.ch/energie/vitrages) et des citernes (Loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1998 (LEaux - RS 814.20) et de son ordonnance d'application du 28 octobre 1998 (OEaux - RS

814.201) (cf. pour le surplus : http://ge.ch/eau/actualites/citernes-enterrees-simple-paroi-et-double-parois-sans-detecteurs-de-fuites-assainissement)) ne sont pas indiquées au Registre Foncier, et qu'aucune garantie n'est fournie à leur propos. Il devra donc s'enquérir lui-même de ces restrictions, cela à ses propres frais, risques et périls.

L'acquéreur déclare avoir reçu copies des extraits du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF) relatifs aux parcelles 5850 et 5861 de la Commune de Thônex.

8.2.- Installations électriques (OIBT)

L'attention de l'acquéreur est attirée sur son obligation de faire contrôler à ses frais les installations électriques par un contrôleur agréé (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension - OIBT) et d'en supporter les frais de remise en état. A ce sujet, le vendeur déclare que les installations électriques n'ont pas été contrôlées dans les cinq (5) ans.

9.- Droits et frais des présentes

Les droits et frais du présent acte soit les droits de mutation, les émoluments du Registre Foncier et les frais et honoraires du notaire, sont à la charge de l'acquéreur.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de DEUX MILLIONS CENT MILLE FRANCS (Fr. 2'100'000.00), comprenant TROIS CENT MILLE FRANCS (Fr. 300'000.00) à titre de participation aux frais du plan Localisé de Quartier, dont l'acquéreur s'est libéré par le paiement de pareille somme présentement effectué, pour le compte du vendeur, en mains du notaire soussigné, en bonnes espèces et valeurs, vérifiées et retirées par ce dernier, à sa satisfaction, dont quittance,
ci ..... **Fr. 2'100'000.00**

Il est ici observé que la somme de DEUX MILLIONS CENT MILLE FRANCS (Fr. 2'100'000.00) présentement versée en mains du notaire soussigné, sera remise au vendeur aussitôt que le présent acte aura été régulièrement inscrit au Registre Foncier, et ce, sous réserve des chapitres « CONSIGNATION » et « DECLARATION HYPOTHECAIRE » ci-après.

INTEGRALITE DU PRIX

Les comparants certifient que le présent acte indique l'intégralité du prix de vente et que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque. Ils certifient de plus avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DECLARATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur affirme et déclare que la parcelle 5367 est grevée des trois (3) inscriptions hypothécaires suivantes, savoir :

a) P.j. 4262 du 5 mai 2012, ID.2005/013664, cédule hypothécaire sur papier au porteur au montant de la somme capitale de HUIT CENT MILLE FRANCS (Fr. 800'000.00) en premier rang et sans concours, avec taux maximum de douze pour cent l'an (12%) ;

b) P.j. 10937 du 10 novembre 2015, ID.2015/002581, cédule hypothécaire sur papier au porteur au montant de la somme capitale de CINQUANTE MILLE FRANCS (Fr. 50'000.00) en deuxième rang et sans concours, avec profit des cases libres et au taux maximum de douze pour cent l'an (12%) ;

A ce sujet, il autorise le notaire soussigné à prélever sur le prix de vente la somme nécessaire pour rembourser le porteur des cédules et ce, de telle façon que celles-ci soient cédées libres de tout engagement à l'acquéreur lequel se reconnaît débiteur des dettes abstraites incorporées dans les titres des cédules et moyennant le paiement d'une somme de NEUF MILLE DEUX CENT VINGT-CINQ FRANCS (Fr. 9'225.00), simultanément effectué de la même manière que le prix de vente, pour le compte du vendeur, en mains du notaire soussigné.

ci ..... **Fr. 9'225.00**

c) P.j. 4261 du 2 mai 2012, ID.2012/002200, hypothèque nominative au montant de la somme capitale d'UN MILLION DE FRANCS (Fr. 1'000'000.00) en troisième rang et sans concours, avec profit des cases libres et dont le créancier hypothécaire est Monsieur Michel Patrick Auguste ACQUAROLI, né le 1er décembre 1957.

Ladite inscription sera radiée simultanément aux présentes.

CONSIGNATION

En application de l'article 86 A de la loi sur les contributions publiques (D/3/05), le notaire soussigné consignera sur le prix de vente la somme nécessaire en garantie de l'impôt sur le bénéfice immobilier dû par le vendeur et ce, de telle façon que l'acquéreur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

HYPOTHEQUE LEGALE

L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'existence possible d'hypothèques légales occultes pouvant encore être inscrites sur l'immeuble vendu après son transfert, en vertu de l'article 41 de la Loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales (LPGIP) (D/3/18) visant à garantir tant la part des impôts sur le revenu, la fortune et le bénéfice, qui se rapporte à des immeubles, de même que l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

A cet égard, le vendeur garantit qu'il a satisfait et qu'il satisfera à toutes obligations à sa charge susceptibles d'être garanties par des hypothèques légales. Si tel n'était pas le cas, il devrait indemniser l'acquéreur de tout dommage et frais que celui-ci pourrait subir de ce fait.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu n'est pas actuellement soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ETAT ET DE LA COMMUNE

Les immeubles englobés dans le périmètre de la zone de développement tel que voté par le Grand Conseil le 29 juin 1957, sont frappés d'un droit de préemption en faveur de l'Etat de Genève et de la Commune de Versoix, à teneur de l'article 3 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977.

Maître Jacques WICHT est mandaté par les parties pour interpeler l'Etat et la Commune de Versoix afin de savoir s'ils entendent ou non faire usage de leur droit de préemption.

REGISTRE FONCIER

Les parties donnent par la présente tous pouvoirs au notaire soussigné aux fins de requérir de Monsieur le Conservateur du Registre Foncier l'inscription des stipulations qui précèdent.

FOR DE JURIDICTION

Tout litige pouvant résulter de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat sera du ressort des tribunaux du Canton de Genève, dont les parties acceptent d'ores et déjà la compétence.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants, en leurs domicile ou siège social respectifs.

DONT ACTE

Fait et passé à Genève, en l'Etude, 29 Rue du Rhône,

Et, après lecture faite, les comparants, en leur qualité, ont signé avec le notaire la présente minute.

Jacques CLEMENT

Fondation communale de Versoix-Samuel MAY

Me Jacques WICHT, not.-