

CONTRAT RELATIF A LA GESTION DU PARC AGRO-URBAIN

entre

La Commune de Bernex, 311, rue de Bernex, 1233 Bernex, représentée par M. Gilbert Vonlanthen, Maire, Mme Guylaine Antille, Conseillère administrative, et M. Cyril Huguenin, Conseiller administratif

D'une part,

et

L'Association « Ferme de Bernex », représentée par M. Marc Graf, Président, et M. Daniel Tremblet, Vice-président

D'autre part.

La Commune de Bernex et l'Association « Ferme de Bernex » étant dénommées conjointement ci-après : "les Parties"

Les Parties exposent préalablement ce qui suit :

- a) L'aménagement du parc agro-urbain est situé sur les parcelles n°9048 et 9049 de la Commune de Bernex (cf. plan joint en Annexe 1). Ce parc accueillera une ferme urbaine, espace pédagogique constitué d'un bâtiment technique utilisé pour l'entretien et l'exploitation des espaces cultivés du parc, accolé à un bâtiment destiné à la vente et la restauration, comprenant deux logements dédiés au personnel employé sur place.
- b) La Commune de Bernex est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie sur l'assiette de la future ferme urbaine qui sera érigée dans le parc, au bénéfice de l'autorisation de construire DD 314'245/1, et d'un droit d'usage de la part de l'Etat de Genève pour le reste des terrains des parcelles n° 9048 et 9049.
- c) La Commune de Bernex souhaite confier une partie de la gestion du parc et des bâtiments qui s'y trouvent à l'Association « Ferme de Bernex », constituée d'agriculteurs de Bernex et environs.
- d) Les Parties souhaitent régler conventionnellement les modalités de gestion et les conditions de mise à disposition du parc et des bâtiments ouverts au public.
- e) Les Parties précisent que la présente convention régit également l'affectation prévue s'agissant de la ferme située dans le parc ainsi que son régime d'exploitation et d'entretien.
- f) Compte tenu de ce qui précède, les Parties ont décidé d'établir le présent contrat, afin de formaliser les engagements pris dans les domaines susmentionnés.

Ceci exposé, les Parties conviennent de ce qui suit

Titre I OBJET DU PRÉSENT CONTRAT

Article 1 Objet du présent contrat

- ¹ Le présent contrat régit la gestion des terrains du parc agro-urbain (ci-après « le parc ») entre la Commune de Bernex et l'association « Ferme de Bernex » (ci-après « l'Association »).
- ² Il vise par ailleurs à définir les différents types de gestion du parc par l'Association et la Commune de Bernex.
- ³ Il régit la mise à disposition de la ferme et des terrains destinés aux cultures situés dans le parc.

Titre II TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PARC ET DES BÂTIMENTS

Article 2 Conception et réalisation du projet d'aménagement

- ¹ Les travaux d'aménagement initial du parc sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage directe et exclusive de l'Etat de Genève.
- ² Le mobilier urbain (comprenant notamment les candélabres, les bancs, les poubelles, les jeux et les toilettes publiques), la signalétique et la signalisation sont fournis gracieusement par l'Etat de Genève et installés par ce dernier.

- ³ Les travaux de construction et d'aménagement de la ferme, selon l'autorisation de construire DD 314'245/1, seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage directe et exclusive de la Commune de Bernex, en concertation avec l'Association selon l'alinéa 4.
- ⁴ Après la délivrance de l'autorisation de construire DD 314'245/1, la Commune de Bernex s'engage à soumettre les plans d'exécution du projet de construction et des travaux d'aménagement à l'Association afin que ses besoins puissent être pris en compte dans la mesure du possible.
- ⁵ Le mobilier de la ferme est fourni par l'Association, qui le commande et l'installe à ses frais. Les éventuelles autorisations de construire pour les aménagements intégrés au bâtiment relèvent de la Commune dans le cadre de la construction globale de la ferme.
- ⁶ Si l'Association souhaite installer des serres, des tunnels à usage agricole ou d'autres installations en sus des aménagements prévus aux alinéas précédents, l'Association consultera la Commune à ce sujet et se chargera de requérir et d'obtenir les éventuelles autorisations de construire y relatives, à ses frais. La Commune apportera un soutien technique et administratif à l'Association.

Titre III GESTION DU PARC AGRO-URBAIN

Article 3 Situation

- ¹ Le plan joint en Annexe 1 délimite le périmètre du parc visé par le présent contrat.
- ² Le parc comprend les surfaces délimitées par :
 - la jonction autoroutière de Bernex, à l'ouest ;
 - la route de Chancy, au sud ;
 - les Chemins des Molliers et de Gambay, à l'est ;
 - le chemin des Tacons et la route de Pré-Marais, au nord.
- ³ Le parc est séparé en deux parties approximativement égales, par le chemin des Suzettes. La partie sud du parc (espace de maraichage entre la ferme et le chemin des Suzettes) a été aménagé comme lieu de production agricole. La partie nord du chemin des Suzettes est composée d'une aire de détente et d'espaces propices à d'autres formes d'agriculture vivrière ou non, que la commune peut mettre à disposition de l'Association. Le parc doit rester dans la majorité de sa surface librement accessible au public.
- ⁴ Le parc ne comprend pas l'aire forestière et le cordon boisé qui le longent parallèlement à l'autoroute (cf. Annexe 2, plan 2402, parties « Aire forestière » et « Cordon boisé »). Cette aire et le cordon demeurent sous la responsabilité et l'entretien de l'OCAN.
- ⁵ Les installations liées au gazoduc et le « beautiful bridge » sont également exclues du parc, aux fins de la présente convention.

Article 4 Activités exercées par l'Association

- ¹ Dans le cadre du parc, l'Association s'engage à exercer des activités dans les domaines ci-dessous :
 1. Production agricole adaptée à l'environnement du parc et respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique et du label GRTA ;

2. Sensibilisation des enfants et des adultes à l'agriculture de proximité et à l'alimentation ;
 3. Vente et mise en valeur des produits fermiers des exploitations agricoles environnantes ;
 4. Transformation et dégustation de produits de la région ;
 5. Entretien du parc, dans la mesure définie ci-après et par l'Annexe 2.
- ² L'Association s'assurera que l'affectation des différentes parties du parc sera respectée selon les orientations suivantes :
- le sud du chemin des Suzettes a une vocation principalement agricole ;
 - le côté nord du chemin des Suzettes a une vocation principalement de délasserment ;
 - les activités agricoles et de délasserment doivent cependant rester présentes sur l'ensemble du parc afin d'encourager les contacts entre les citadins et les producteurs.
- ³ L'Association s'engage à ce que les différentes activités qui se dérouleront dans le parc et les bâtiments soient compatibles entre elles et avec l'exploitation agricole du parc et soient mises en œuvre de manière respectueuse les unes à l'égard des autres.

Titre IV MODALITÉS DE GESTION SELON LES DIFFÉRENTS TYPES D'USAGES

Article 5 Définition des différents types d'usages

- ¹ Les surfaces du parc agro-urbain visées par le présent contrat sont décomposées en différents types d'usages selon le plan joint en Annexe 1 et la liste des surfaces jointe en Annexe 2, dont la gestion et les usages diffèrent.
- ² Les conditions de mise à disposition de ces différentes surfaces sont explicitées ci-dessous aux art. 6 à 10 et par les spécifications d'utilisation de l'Annexe 2.

Article 6 Ferme et cour de ferme

Article 6.1 Définition des surfaces

Cet espace englobe le bâtiment (en DDP) et sa cour arrière (ouest), ainsi que ses abords directs au nord (terrasse) et à l'est (espace d'entrée pour le public).

Article 6.2 Type d'activités et accessibilité

- ¹ La ferme est destinée à regrouper les activités de vente, de transformation et de dégustation, ainsi que les activités liées à la production agricole nécessitant un espace abrité (stockage, rangement, réparation, etc.).
- ² La ferme comprend également des logements de fonction et un restaurant.
- ³ L'Association gère cet espace selon ses besoins et l'adapte à ses activités.
- ⁴ L'Association s'engage à garder la place ainsi qu'une partie de la ferme accessibles au public.

Article 6.3 Type de contrat

Les surfaces visées à l'art. 6.1 ainsi que le bâtiment font l'objet d'un bail à ferme agricole régi par les dispositions du Titre V ci-dessous.

Article 7 Surfaces à vocation agricole

Article 7.1 Définition des surfaces

- ¹ Ces surfaces sont signalées sur le plan des surfaces joint en Annexe 2.
- ² Ces surfaces sont constituées des parcelles à usage agricole en lien direct avec la ferme. Elles incluent la voie d'accès médiane (gravier avec bande semée ; Annexe 2, plan n° 2404).

Article 7.2 Type d'activités et accessibilité

- ¹ Ces surfaces sont à vocation principalement agricole et ne sont dès lors pas accessibles au public. Elles peuvent être clôturées par l'Association.
- ² La surface située à l'ouest du bâtiment, au nord de la station du gazoduc, est destinée à accueillir les tunnels et la basse-cour.
- ³ L'Association est libre de modifier les activités sur ces surfaces en fonction des besoins de son exploitation.

Article 7.3 Type de contrat

Ces surfaces font l'objet d'un bail à ferme agricole régi par les dispositions du Titre V ci-dessous.

Article 8 Franges vivrières, pré-verger, potager didactique, jardin des baies et bassin de rétention

Article 8.1 Définition des surfaces

- ¹ Ces surfaces sont celles qui sont désignées comme franges vivrières, pré-verger, potager didactique, jardin des baies et bassin de rétention sur le plan de l'Annexe 1.
- ² Sur le plan n° 2403, le jardin de rétention est désigné « noues et bassin de rétention ».

Article 8.2 Mise à disposition gratuite

- ¹ Toutes les surfaces visées à l'art. 8.1 sont mises gratuitement à disposition de l'Association par la Commune.
- ² Les potagers didactiques comptent toutefois comme surface d'exploitation agricole et sont dès lors soumis à fermage, aux fins du contrat de bail à ferme (cf. ci-dessous, Titre V).

Article 8.3 Type d'activités et accessibilité

- ¹ Les franges vivrières et le pré-verger délimitent le parc à l'est et à l'ouest et doivent faire l'objet d'une attention particulière en termes paysagers, mais peuvent être utilisés pour des activités agricoles extensives, tout en maintenant une couverture herbacée au sol (pas de cultures ouvertes).

- ² Les activités adaptées à ces surfaces sont notamment les suivantes :
- Elevage de petits animaux (moutons, chèvres, etc.) avec enclos mobiles ;
 - Culture pérennes telles que vergers et petits fruits.
- ³ Le pré-verger n'est impérativement pas accessible au public et doit demeurer clôturé. Les réparations importantes de la clôture consécutives à des dégradations causées par le public seront assumées par la Commune.
- ⁴ Les franges vivrières pourront être clôturées par l'Association en cas de besoin pour protéger les cultures.
- ⁵ Le bassin de rétention doit conserver en tout état sa fonction hydrologique et biologique (biotope).

Article 8.4 Entretien

- ¹ L'Association effectuera sur ces surfaces les opérations d'entretien explicitées à l'Annexe 2. La taille de formation des arbres sera effectuée par l'OCAN durant les trois premières années (cf. Annexe 2, colonne « Entretien forestier »).
- ² Les opérations d'entretien réalisées par l'Association sur ces surfaces seront facturées par cette dernière à la Commune selon le tarif figurant à l'Annexe 2. En tout état, la facturation annuelle des prestations d'entretien par l'Association ne pourra pas excéder CHF 20'000.- (vingt mille francs).
- ³ Les fruits cueillis par l'Association peuvent être conservés à son profit. Il en va de même pour le foin fauché par l'Association sur ces espaces.
- ⁴ Les Parties pourront préciser ou modifier ultérieurement les modalités d'entretien de ces surfaces en amendant l'Annexe 2.

Article 9 Surfaces à vocation de délasserment

Article 9.1 Définition des surfaces

Ces surfaces comprennent la prairie centrale de la parcelle 9048, indiquée « Surface de délasserment sur le plan de l'Annexe 1 et les aménagements signalés par les indications « place interquartier », « salons », « plateformes en bois », « pergola », « parc pour chiens », etc sur le plan de l'Annexe 1, respectivement indiqués dans la liste des équipements du plan 2406 de l'Annexe 2.

Article 9.2 Type d'activités et accessibilité

Ces espaces, accessibles au public, sont dévolus principalement au délasserment et ne sont pas exploités par l'Association pour un usage agricole.

Article 9.3 Entretien

L'entretien est assumé par la Commune, respectivement l'Etat selon leurs propres conventions.

Article 10 Chemins et places

Article 10.1 Définition des surfaces et accessibilité

- ¹ Ces surfaces sont constituées de tous les chemins et places du parc du plan 2404 de l'Annexe 2, à l'exception de la voie d'accès médiane aux surfaces agricoles (« gravier avec bande semée »).
- ² Les chemins et les places sont ouverts au public.
- ³ L'Association peut en faire usage dans le cadre de ses activités.

Article 10.2 Entretien

- ¹ Les chemins et les places sont entretenus par la Commune, sous la seule réserve de l'alinéa 2.
- ² Le nettoyage et l'entretien courant de la cour de ferme et de la place arrière de la ferme sont assurés par l'Association. Les travaux d'entretien lourd sont en revanche assumés par la Commune.

Titre V DISPOSITIONS RELATIVES AU BAIL À FERME

Article 11 Début et durée du bail

- ¹ Le bail conclu entre la Commune, en tant que bailleuse, et l'Association, en tant que fermier, débute :
 - a) pour les surfaces à vocation agricole (art. 7), les franges vivrières, pré-verger et le jardin des baies et le bassin de rétention (art. 8), à compter de l'entrée en vigueur du présent contrat ;
 - b) pour la ferme (art. 6) et le potager didactique (art. 8), après achèvement du chantier de la ferme ; la Commune et l'Association conviendront de la date de prise de possession.
- ² Le bail est d'une durée initiale de 15 ans courant depuis la mise à disposition de la ferme à l'Association.
- ³ Les investissements financés partiellement par le projet de développement régional (PDR) restent liés pendant 15 ans à l'activité agricole prévue.

Article 12 Résiliation

- ¹ Le bail ne peut pas être résilié durant les 15 premières années, courues selon l'art. 11 al. 2.
- ² Si l'une des parties entend se départir du bail pour terme initial, elle devra respecter un délai de résiliation de 1 an.
- ³ La résiliation doit être communiquée par écrit (recommandé).
- ⁴ Demeure réservé le droit de la Commune de résilier le bail de manière anticipée, moyennant un préavis de 3 mois pour la fin d'un mois, en cas de violation grave par l'Association des obligations à sa charge au titre du présent contrat.

Article 13 Reconduction

- ¹ Si le bail n'est pas résilié ou ne l'est pas dans les délais, il est réputé reconduit pour 6 ans.
- ² Chaque partie pourra le résilier pour le terme reconduit, moyennant préavis écrit notifié au moins 1 an auparavant.
- ³ Demeure réservé le droit de résiliation extraordinaire de la Commune (art. 12 al. 4).

Article 14 Fermage

- ¹ Le fermage comprend les deux composantes suivantes :
 - a) pour la ferme et la cour de ferme, le fermage s'élève à CHF 115'000.-/an (cent quinze mille francs) ;
 - b) pour les surfaces à vocation agricole et les potagers didactiques (art. 7 et 8), le fermage s'élève à CHF 974.05/an (neuf cent septante quatre francs et 5 centimes) (= 17'710 m², soit 1.7710 ha x 550.- CHF/ha).
- ² Il est payable par trimestre d'avance.
- ³ L'Association peut compenser sur le fermage les montants facturés au titre des prestations d'entretien selon le présent contrat, pour autant que les factures aient été validées par la Commune.
- ⁴ Les adaptations du fermage sont admissibles pour le début de l'année de bail suivante dans les limites des dispositions des art. 10 et 11 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA).

Article 15 Restitution de l'objet du bail

- ¹ Au terme du bail, l'Association doit restituer les biens-fonds selon leur destination prévue par les plans des Annexes 1 et 2 et aptes à la culture s'agissant des parties cultivées du parc.
- ² Le mobilier de la ferme fourni par l'Association (art. 2 al. 5) est repris par l'Association au terme du bail, dans la mesure où il n'a pas été financé pour être lié à la ferme. Reste réservé tout accord de rachat par la Commune conclu le moment venu.

Article 16 Sous-affermage

- ¹ Toute sous-location, même partielle, est interdite sans l'accord écrit de la Commune, sous réserve des alinéas 2 et 3 du présent article.
- ² La Commune donne d'ores et déjà son accord à ce que le restaurant puisse faire l'objet d'une sous-location (bail à ferme non agricole ou contrat équivalent).
- ³ Les logements de fonction situés dans la ferme peuvent faire l'objet d'une sous-location. L'Association informera la Commune des termes et conditions de toute sous-location.

Titre VI DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPROVISIONNEMENT EN ÉLECTRICITÉ/ÉNERGIE SOLAIRE ET À LA DISTRIBUTION DE L'EAU

Article 17 Approvisionnement en électricité par SIG

- ¹ La distribution d'électricité sera assurée par les Services industriels de Genève (ci-après : SIG) et fera l'objet d'un abonnement entre la Commune et les SIG.
- ² La Commune refacturera à l'Association les frais d'électricité (et les toutes les taxes et frais y relatifs) en fonction des décomptes de SIG, à prix coûtant.

Article 18 Energie solaire

- ¹ La Commune se chargera, à ses frais, de requérir et d'obtenir les autorisations de construire nécessaires en vue de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques (ci-après : la centrale PV) sur le toit de la ferme.
- ² La Commune sera propriétaire de la centrale PV et prendra en charge les frais d'installation et d'entretien de celle-ci. L'attribution d'éventuelles subventions ou primes y relatives reviendra à la Commune.
- ³ La Commune concède à l'Association le droit de faire usage de l'électricité produite par la centrale PV à titre d'autoconsommation au sens de la législation fédérale sur l'énergie.
- ⁴ L'énergie électrique produite par la centrale PV non soutirée par l'Association sera vendue directement par la Commune aux SIG.
- ⁵ Aucune garantie n'est émise quant à la quantité ou à la continuité de la fourniture d'électricité produite par la centrale PV.

Article 19 Distribution de l'eau

- ¹ La distribution d'eau est assurée par les SIG et fera l'objet d'un abonnement entre la Commune et les SIG.
- ² L'alimentation en eau fera l'objet de deux réseaux séparés (eau sanitaire/eau d'arrosage), installés par la Commune à ses frais.
- ³ La Commune veillera à l'installation de deux compteurs distincts (eau sanitaire/eau d'arrosage).
- ⁴ La Commune refacturera à l'Association les frais de fourniture d'eau en fonction des décomptes de SIG, à prix coûtant, ainsi que toutes les taxes et frais y relatifs.
- ⁵ Les Parties pourront toutefois convenir d'une forfaitisation, notamment pour tenir compte de l'arrosage destiné à l'arborisation dont l'OCAN assumera les soins les 3 premières années, soit de 2023 à 2025 compris.

Titre VII RESPONSABILITÉ CIVILE

Article 20 Principe de répartition

- ¹ L'Association répond à l'égard de la Commune, respectivement de l'Etat, de tout dommage qu'elle causera aux ouvrages, installations et aménagements remis à son usage au titre du présent contrat.

- ² La Commune assume la responsabilité civile du maître d'ouvrage (art. 58 CO) à raison de tous les aménagements et installations dont elle aura été maître d'ouvrage, en tant que les prétentions en indemnisation de tiers sont imputables à des défauts liés à leur construction et/ou à l'état de ces aménagements ou installations lors de leur réception ou consécutifs à un manque d'entretien postérieur, lorsque l'entretien incombe à la Commune.

Article 21 Décharge

- ¹ Celle des parties qui est recherchée, respectivement condamnée en responsabilité civile au titre de l'art. 41 ou 58 CO par un tiers pour un fait dont la responsabilité incombe à l'autre en vertu de l'article précédent s'engage à décharger la première à première demande.
- ² L'Association s'engage également à décharger l'Etat de Genève de toute prétention en indemnité élevée à l'encontre de ce dernier par tout tiers, dans la mesure où l'obligation d'indemniser résulte d'un manquement dans l'entretien incombant à l'Association.

Article 22 Obligation d'assurance

L'Association s'engage à contracter une assurance en couverture des risques liés à sa responsabilité à l'égard de la Commune et aux éventuels dommages causés au tiers au sens de l'art. 21 al. 2.

Titre VIII DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 23 Entrée en vigueur du présent contrat

- ¹ Le présent contrat lie les parties dès sa signature.
- ² Les parties réaliseront un état des lieux d'entrée total ou partiel en fonction de la réalisation des différentes étapes des travaux avant l'entrée en vigueur du présent contrat.

Article 24 Droit applicable et for

- ¹ Le droit suisse est applicable, y compris les règlements cantonaux et communaux en vigueur au moment de la signature de la présente convention, étant précisé que la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) est applicable pour la partie de la présente convention relevant du bail agricole et que le CO est applicable pour le surplus.
- ² Le for judiciaire est auprès des Tribunaux du canton de Genève.

Article 25 Résiliation

La résiliation du présent contrat est possible à l'échéance du bail, sous réserve d'une violation grave de l'Association de ses obligations d'entretien.

Fait en trois exemplaires originaux à Bernex, le

Pour la commune de Bernex

Pour l'Association « Ferme de Bernex »

Cyril Huguenin,
Conseiller administratif

Marc Graf,
Président

Guytaine Antille,
Conseillère administrative

Daniel Tremblet
Vice-président

Gilbert Vonlanthen,
Maire

Annexes

Annexe 1 : Plan du parc des Molliers

Annexe 2 : Cahier d'entretien général du parc des Molliers