

19 juin 2013

Proposition du Conseil administratif du 19 juin 2013 en vue de la constitution d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 3476 de la Ville de Genève, section Cité, sise 9, rue Voltaire, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 1433 de la Ville de Genève, section Cité, située 7, rue Voltaire, propriété de M. Manuel Ferreiro.

Madame la Maire,
Madame la vice-présidente,
Messieurs les conseillers administratifs,

La présente proposition fait partie d'une série de délibérations que nous allons vous soumettre, en vue de régulariser des situations de fait, existant pour la plupart d'entre elles depuis de nombreuses années. Cette démarche est effectuée à la demande du Registre foncier, qui exige l'inscription de servitudes d'empiètement pour des surfaces même mineures. Considérant qu'il n'y a aucun enjeu et qu'il ne s'agit que d'une démarche administrative, les services de l'administration ont pris contact avec le Registre foncier en vue d'examiner la possibilité de trouver une formule moins lourde et plus efficace. Malgré cette demande, le Registre foncier persiste à exiger une délibération ad hoc pour chacun de ces cas particuliers. Un vote sur le siège pourrait être envisagé, afin de ne pas surcharger inutilement le travail des commissions.

La présente proposition concerne l'immeuble sis 7 rue Voltaire, sans incidence financière, que nous vous prions de traiter conjointement avec la proposition pour le 3 rue des Deux-Ponts.

Les deux immeubles ont été rénovés récemment et le Registre foncier exige la régularisation de leur situation foncière. Celle-ci découle du fait qu'à l'époque de la construction, fin du XIX^e et début du XX^e siècle, l'implantation des murs se faisait à cheval sur les limites parcellaires, ce qui, de nos jours, nécessite l'inscription d'une servitude d'empiètement sur la parcelle voisine, en l'occurrence sur des parcelles propriété de la Ville de Genève.

Introduction

M. Manuel Ferreiro est propriétaire de la parcelle N° 1433 de la Ville de Genève, section Cité, sise au lieu-dit Les Délices, 7 rue Voltaire, d'une surface de 379 m² contenant l'ancien atelier J. Stettler.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle contiguë N° 3476 de la Ville de Genève, section Cité, sise 9 rue Voltaire, contenant des logements pour étudiants, d'une surface de 236 m².

Un mur, datant de la construction de l'immeuble en 1874, empiète sur la parcelle propriété privée de la Ville de Genève. Le Registre foncier a exigé qu'une servitude d'empiètement soit inscrite afin de formaliser la situation existante.

Notice historique

Le bâtiment a été construit en 1874 par Jean Hugues Wagon afin d'y installer une entreprise fabriquant des pièces d'horlogerie. Une annexe et des dépendances viennent le compléter en 1888.

Dans les années 1960, il accueille, ainsi que l'indique l'inscription encore conservée sur la façade de la rue Voltaire, l'usine: «J Stettler - mécanique - précision - électro-mécanique - bobinage - voiture».

Selon une notice historique établie par la Conservation du patrimoine de la Ville de Genève, ce bâtiment, associant ateliers et logement, présente un intérêt architectural certain et devrait être conservé. Cette notice indiquait qu'une transformation-surélévation pourrait en faire ressortir le caractère spécifique.

Exposé des motifs

Situation foncière

La parcelle N° 3476 de la Ville de Genève, section Cité, sise 9 rue Voltaire, d'une surface de 237 m², propriété de la Ville de Genève, contient le bâtiment N° 474, d'une surface de 235 m². Elle contient la résidence Le Voltaire, destinée à du logement pour les apprentis, étudiants, et jeunes travailleurs.

Elle est grevée en charge de servitudes d'interdiction de certains dépôts, établissements et industries en faveur des parcelles N^{os} 1679, 3869, 3871 ainsi que d'une servitude de jour et distance en faveur des parcelles N^{os} 7027 et 7028.

La parcelle N° 1433 de la Registre foncier de Genève, section Cité, sise à l'angle de la rue de Malatrex et du 7 rue Voltaire, de 379 m², propriété de M. Manuel Ferreiro, contient le bâtiment N° F58, (habitation – activités), de 215 m², et le bâtiment F71 de 37 m².

Elle est grevée en charge de servitudes d'interdiction de certains établissements, industries et dépôts en faveur des parcelles N^{os} 1679 et 3869.

Toutes deux sont situées en zone 2 de construction.

Description de l'opération

Début août 2005, une demande d'autorisation N° DD 100069 est déposée auprès du Département des constructions et des technologies de l'information

demandant la démolition-reconstruction partielle et transformation du bâtiment situé sur la parcelle N° 1433 de Genève Cité, propriété de M. Manuel Ferreiro. Le préavis communal demande la suppression de l'étage en attique, demande qui ne sera pas relayée par les autorités cantonales, et la constitution d'une servitude d'usage public sur la partie contiguë au trottoir de la rue de Malatrex. Cette autorisation sera accordée le 25 février 2008.

Elle sera suivie de deux demandes complémentaires accordées les 24 octobre 2008 et 30 mars 2009. Elles concernent la modification de la typologie des logements et des façades ainsi que la transformation de surfaces commerciales en logements aux rez supérieur et 1^{er} étage et n'ont amené aucun commentaire de la part de la Ville de Genève, qui dans son préavis du 18 décembre 2008, a indiqué être favorable au changement d'affectation pour autant que toutes les mesures soient prises pour garantir l'isolation phonique des logements.

Au final, le bâtiment est transformé de la manière suivante:

- côté rue Voltaire: création de quatre étages supplémentaires au-dessus de la façade initiale qui est conservée au vu de son intérêt historique;
- côté Malatrex: le bâtiment initial d'un étage sur rez, est complété par trois étages.

Cette transformation aura permis la création de 19 logements.

Problématique foncière

Le bâtiment a été vendu par l'Hoirie Stettler, en juin 2009, à M. Manuel Ferreiro.

Les travaux ont débutés le 15 juin 2009 et le chantier a été clos le 28 février 2011.

Le nouveau propriétaire a procédé aux démarches nécessaires pour la création d'une PPE. Le Registre foncier a conditionné l'enregistrement du nouveau statut juridique à l'inscription d'une servitude d'empîement du mur arrière sur les parcelles N^{os} 7028 et 3476 de Genève Cité, soit les immeubles sis 9 rue Voltaire et 38 rue de Malatrex.

La Ville de Genève étant propriétaire de la parcelle N° 3476 de Genève section Cité, a été contactée en vue de l'inscription de cette servitude.

L'empîement concerné datant de la construction de l'immeuble au XIX^e siècle, l'étude de notaire chargée d'établir l'acte authentique a fait la demande au Registre foncier, d'inscrire d'office cet empîement au vu de son ancienneté, ce qui a été refusé, raison pour laquelle ce dossier est soumis à votre décision.

Contrepartie

Les frais de géomètre et de notaire sont à la charge du bénéficiaire de la servitude. S'agissant de régulariser une situation existante, antérieure à l'acquisition du terrain par la Ville de Genève, aucune contrepartie financière n'est demandée.

Cependant, la Ville de Genève a demandé et obtenu qu'une servitude de passage public à pied soit inscrite côté rue de Malatrex, afin de garantir le passage devant l'immeuble, côté rue de Malatrex, selon le plan de servitude établi par MBC Ingéo SA en date du 24 février 2011, dont copie est annexée à la présente. L'aménagement et l'entretien de cette servitude sont à la charge du propriétaire privé.

Estimation des coûts

Aucun à la charge de la Ville de Genève

Budget de fonctionnement et service gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est le département des constructions et de l'aménagement, unité opérations foncières.

Aucun service bénéficiaire

Charges financières annuelles

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement ni charge financière.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et M. Manuel Ferreiro, aux termes duquel une servitude d'empiètement du sous-sol à l'attique sera constituée sur la parcelle N° 3476 de la Ville de Genève, section Cité, sise

9 rue Voltaire, propriété privée de la Ville de Genève en faveur de la parcelle N° 1433, mêmes commune et section, propriété de M. Manuel Ferreiro, selon le plan de servitude établi par le bureau MBC Ingéo SA, ingénieurs géomètres officiels daté du 13 mai 2009;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et M. Manuel Ferreiro, aux termes duquel ce dernier accepte qu'une servitude de passage public à pied soit constituée sur sa parcelle N° 1433 de la Ville de Genève, section Cité, au profit de la Ville de Genève, selon le plan de servitude établi par le bureau MBC Ingéo SA, ingénieurs géomètres officiels daté du 24 février 2011;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude d'empiètement grevant à charge la parcelle N° 3476 de la Ville de Genève, section Cité, sise 9, rue Voltaire, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 1433 de la Ville de Genève section Cité, sise 7, rue Voltaire, propriété de M. Manuel Ferreiro, selon le plan de servitude établi par MBC Ingéo SA, ingénieurs géomètres officiels, daté du 13 mai 2009.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude de passage public à pied sur la parcelle N° 1433 de la Ville de Genève, section Cité, propriété de M. Ferreiro, en faveur de la Ville de Genève, selon le plan de servitude établi par MBC Ingéo SA, ingénieurs géomètres officiels, daté du 24 février 2011.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Annexes: – 1 plan de situation au 1000°
– 1 plan de servitude d'empiètement du 13 mai 2009
– 1 plan de servitude de passage public à pied du 24 février 2011
– 2 photos (état ancien/état final projeté)

COMMUNE DE GENEVE

Section : Cité

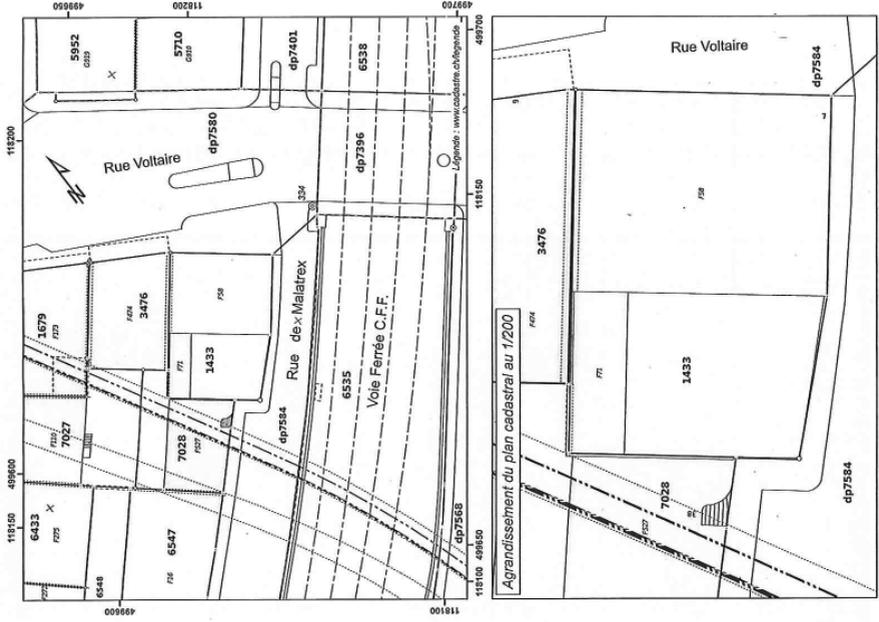
Feuille 82 - Parcelles 1433, 3476 et 7028

Echelle 1/500

PLAN DE SERVITUDE

Légende

- A2 Servitude d'empiétement du sous-sol au 4ème étage
- A2 Servitude d'empiétement du sous-sol à l'attique



Document établi sous forme numérique D.6000C02_serv / JB

URBANISME

Dressé par :



MBC
ingeo
MOYANO - BOVIER & COLONNO

Demande N°
Emoluments Fr.
Voir rapport annexé

MBC Ingénierie SA
Rue de l'Industrie 33 CH 12011 1227 Carouge (Genève)
Tél. +41 22 545 66 88 Fax +41 22 545 66 11
compta@mbcingeo.ch info@mbcingeo.ch

Etabli le : 13.05.2009

Genève, le

PROVISOIRE

COMMUNE DE GENEVE

Section : Cité

Feuille 82 - Parcelle 1433

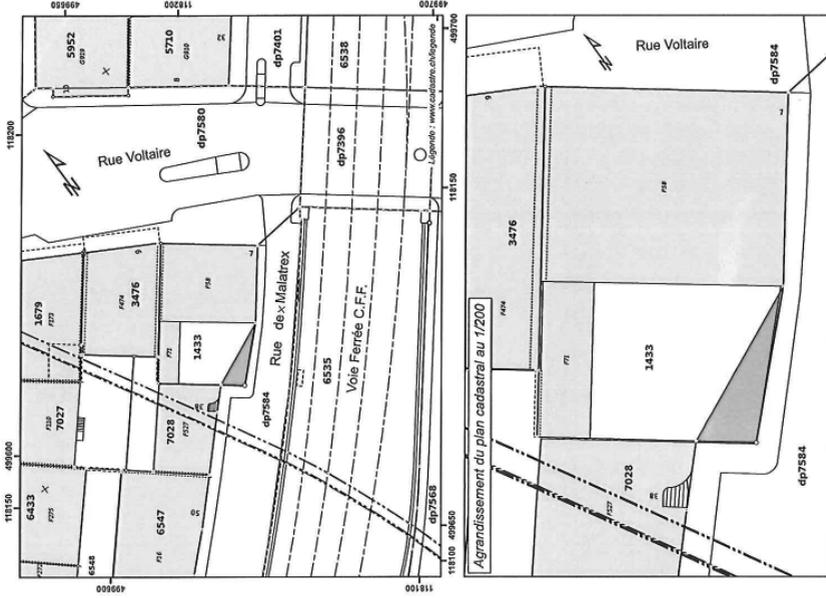
Echelle 1/500

PLAN DE SERVITUDE

Légende

C1

Servitude de passage public à pied



Document établi sous forme numérique D.6000C03_serv / JCB

URBANISME

Dressé par :



MBE Ingéo SA
Rue du Commerce 33 CP 1011 1227 Geneva
T +41 22 343 00 88 F +41 22 343 01 11
urbanisme@geneve.ch www.mbc-ingeo.ch

Demande N°

Emplacements FF

Voir rapport annexé

Genève, le Etabli le : 24.02.2011



RUE VOLTAIRE 7



RUE VOLTAIRE 7