

4 juin 2019

Proposition du Conseil administratif du 4 juin 2019 en vue de la constitution d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 7441, domaine public, de Genève-Cité, propriété Ville de Genève, sise rue Abraham-Gevray 1-3, au profit des parcelles N^{os} 7926 et 7927 de Genève-Cité, propriétés de Lake Property SA, et Gevray Properties SA, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 43 000 francs.

Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La société Lake Property SA a déposé une requête en autorisation de construire le 21 juillet 2014 (DD 98 133) pour réaliser dans le bâtiment existant, sis rue Abraham-Gevray 1-3, des appartements, des extensions et des jours en toiture. L'autorisation de construire a été délivrée par le Canton le 26 novembre 2015. Depuis les travaux ont été réalisés et terminés.

Or, il a été constaté que les bow-windows (fenêtres en saillie ou fenêtres en baie) réalisés en encorbellement de la façade empiètent de 27 m² sur la parcelle N° 7441 de Genève-Cité, domaine public de la Ville de Genève. Cet empiètement a été réalisé sans accord formel de la Ville et ne fait l'objet d'aucune inscription au Registre foncier.

Actuellement, l'immeuble est propriété pour partie de la société Lake Property SA, mais cette dernière souhaite vendre les appartements disposant des bow-windows. L'établissement d'une servitude d'empiètement est nécessaire pour la vente des appartements en propriété par étages (PPE) qui disposent de bow-windows.

Lake Property SA sollicite la Ville de Genève pour régulariser la situation.

L'objet de la présente proposition est de solliciter l'accord de votre Conseil pour l'inscription de cette servitude.

Exposé des motifs

Situation foncière

La société Lake Property SA est propriétaire de lots PPE dans la parcelle N° 7926 sise rue Abraham-Gevray 1, et la société Gevray Properties SA est propriétaire de la parcelle N° 7927 de Genève Cité, sise rue Abraham-Gevray 3 sur laquelle est implanté un bâtiment locatif.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 7441 de Genève-Cité, sise rue Abraham-Gevray 1-3, inscrite au domaine public communal.

Description de l'opération

En principe, lorsqu'un élément de ce type est réalisé sur le terrain d'un voisin, le propriétaire est tenu de faire signer son autorisation de construire à son voisin. Dans le cas particulier, la Ville de Genève n'a pas été sollicitée ni lors du dépôt ni lors de l'instruction de la demande et des complémentaires qui ont suivi. Après la réalisation des immeubles susmentionnés, les propriétaires ont fait une demande de cadastration qui a fait ressortir clairement l'empiètement des bow-windows sur la rue. Ces éléments étant chauffés, ils font l'objet d'une cadastration selon les normes en vigueur, contrairement à des balcons par exemple.

Lake Property SA souhaite procéder à la mise en conformité de ces éléments pour les travaux récemment réalisés. Cela nécessite la constitution d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 7441, propriété de la Ville de Genève, au profit des parcelles N°s 7926 et 7927 de Genève-Cité, correspondant à l'assiette des bow-windows des premier, deuxième et troisième étages.

Dans la mesure où la réalisation des bow-windows a permis aux constructeurs de réaliser des surfaces de logement supplémentaires de 27 m², l'Unité opérations foncières (UOF) du département des constructions et de l'aménagement (DCA) a mis en place une négociation afin d'évaluer le montant de la compensation financière pour la constitution d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N° 7441 de Genève-Cité, propriété Ville de Genève. Un mandat a été confié à M. Antoine Rieben, architecte, conjointement par Lake Property SA et la Ville de Genève. Se basant sur les principes de l'expertise de M. Antoine Rieben, la Ville de Genève et Lake Property SA se sont mis d'accord sur un montant unique de 43 000 francs, sous réserve de l'accord du Conseil municipal.

Selon la loi sur le domaine public (LDPu), aucun droit réel ne peut être constitué sur le domaine public sans l'accord du Grand Conseil. Une fois l'acceptation par votre Conseil du principe de cette mise en conformité contre indemnisation et prise en charge de tous les frais engendrés par l'opération, le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat de proposer une loi permettant d'inscrire un droit réel sur la parcelle N° 7441 de Genève-Cité inscrite au domaine public de la Ville de Genève.

Contrepartie

Une compensation financière sera versée à la Ville de Genève, lors de la signature de l'acte d'inscription de la servitude d'empiètement. Le montant de

43 000 francs sera imputé dans le compte 4260.140, «Dédommagements et remboursements divers», sous l'UOF.

Estimation des coûts

Aucun frais n'est à la charge de la Ville de Genève. Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge du requérant.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution d'une servitude d'empiètement est prévue dès l'obtention de l'accord de votre Conseil et de la décision du Grand Conseil.

Budget de fonctionnement

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune variation de budget de fonctionnement.

Charges financières annuelles

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

Service gestionnaire

Le service gestionnaire est la Direction du département des constructions et de l'aménagement, Unité opérations foncières.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 4, alinéa 1 de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961;

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 du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de l'inscription au profit des parcelles N^{os} 7926 et 7927 de Genève-Cité, propriété de Lake Property SA d'une servitude d'empiètement sur la parcelle N^o 7441 de Genève-Cité, domaine public Ville de Genève, sise rue Abraham-Gevray 1-3, moyennant le versement à la Ville de Genève d'une compensation financière de 43 000 francs;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer des servitudes d'empiètement sur la parcelle N^o 7441 de Genève Cité, domaine public Ville de Genève, sise rue Abraham-Gevray 1-3, au profit des parcelles N^{os} 7926 et 7927 de Genève Cité, propriété de Lake Property SA, contre le versement d'une compensation financière unique de 43 000 francs.

Art. 2. – Le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat de déposer auprès du Grand Conseil un projet de loi approuvant l'inscription d'un droit réel au profit des parcelles N^{os} 7926 et 7927, sur le domaine public, parcelle N^o 7441 de Genève-Cité permettant la mise en conformité des constructions actuelles.

Art. 3. – La compensation financière figurant à l'article premier sera comptabilisée dans le compte 4260.140, «Dédommagements et remboursements divers», sous l'Unité opérations foncières conformément à la pratique de la Ville de Genève en matière de mise à disposition de ses terrains à des tiers.

Art. 4. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation de l'opération.

Annexe: plan d'ensemble

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS
A LA CARTE



Parcelles

- Numéro des parcelles
- Couverture du domaine routier
- Droits distincts permanents (DDP)
- Bâtimens hors sol
- Bâtimens sous-sol

Date d'impression : 12.03.2019
SITG - Tous droits réservés