

Proposition du Conseil administratif du 25 mai 2022 en vue de la constitution d'une servitude de sortie de secours grevant la parcelle 4839 de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève, contenant la Maison Tavel sise rue du Puits-Saint-Pierre 6, en faveur de la parcelle 4835, mêmes commune et section, copropriété d'Anthem SA et de la Ville de Genève, sise Grand-Rue 37 en réalisation du plan de servitude établi le 9 décembre 2021 par le bureau HCC, ingénieurs géomètres officiels.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Notice historique

En 2018, Anthem SA a acquis une quote-part de la parcelle 4835 de Genève Cité, sise Grand-Rue 37.

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle 4839 de Genève-Cité, contenant la Maison Tavel, sise rue du Puits-Saint-Pierre 6, depuis 1964 et de la seconde quote-part de la parcelle 4835 depuis 1979.

Exposé des motifs

Suite à des travaux de rénovation, la Police du feu a demandé la création d'une sortie de secours. L'issue de cette sortie de secours est située dans le couloir d'accès à la cour de la Maison Tavel, et permet une mise à l'abri des usagers dans la cour en cas d'incendie.

S'agissant d'une mesure de sécurité, et après accord de tous les services municipaux concernés, le département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM) a donné son accord de principe, sous réserve de votre détermination.

Historique

Tous les bâtiments concernés ont un caractère historique (ancienne Maison Calandrini, Maison Tavel) et sont enchevêtrés, pour ne pas dire imbriqués, les uns dans les autres, selon des régimes complexes résultant de droits anciens.

Les bâtiments sis Grand-Rue 37 et Grand-Rue 39 sont issus de l'ancienne Maison Calandrini dont la construction remonte à la fin du XVII^e siècle.

En l'occurrence, la demande concerne l'ouverture d'une sortie de secours dont l'issue sur l'arrière donne sur la parcelle contenant la Maison Tavel.

Situation foncière

Les parcelles sont situées en zone 1 et dans l'extension de la zone protégée de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications au boulevard Georges-Favon.

La parcelle 4835 est grevée de plusieurs servitudes de jour, fenêtres, latrines et entretien de voûtes datant de 1911 et 1915, n'ayant aucun impact sur le projet qui nous occupe.

Elle est constituée de deux quotes-parts de copropriété, l'une propriété d'Anthem SA et la seconde propriété de la Ville de Genève.

L'état des contenances du cadastre de Genève n° 2960 du 15 mars 1976 figure précisément la teneur des droits anciens et précise les locaux propriétés de la Ville de Genève, dont notamment le couloir reliant le Musée Tavel à la cour du musée, sis au rez-de-chaussée, selon document ci-annexé.

La parcelle 4839 (Maison Tavel) est grevée de diverses servitudes de jours et d'une servitude d'interdiction de modification du bâtiment, servitudes qui n'impactent pas le projet. Elle fait partie des monuments classés depuis 1924.

L'imbrication historique de ces bâtiments fait que le passage reliant le musée de la Maison Tavel à sa cour est situé sur la parcelle 4835, sise Grand-Rue 37, propriété de la Ville de Genève selon des droits anciens.

Description de l'opération

Dans le cadre de divers travaux, notamment de rénovation du couloir d'accès, de divers locaux techniques et sanitaires au rez-de-chaussée, le propriétaire a aussi rénové les caves voûtées afin de pouvoir les utiliser dans un cadre privatif (organisation de petits événements musicaux, lectures et dégustation de vin, etc.). La sécurisation de l'usage de ces caves nécessite la constitution d'une sortie de secours exigée par la Police du feu.

Montage de l'opération

Une demande d'autorisation par procédure accélérée APA n° 304304 a été déposée à l'Office des autorisations de construire (OAC) du Département du territoire (DT) par le bureau Leopizzi Architectes Associés SA et a été accordée en date du 5 juillet 2019, sous les conditions suivantes:

- Police du feu: outre que les mesures de protection incendie soient adaptées à la nouvelle configuration des locaux, qu'une sortie de secours pour les caves soit créée dans le mur donnant sur le couloir d'accès à la cour de la Maison Tavel, permettant ainsi aux utilisateurs de se réfugier dans ladite cour, le temps que les pompiers arrivent.
- Service des monuments et des sites: que toutes les mesures soient prises pour une intervention structurelle adéquate et qu'une visite soit organisée lors de démolitions.

La Ville de Genève a été approchée par le bureau d'architecte et différentes séances ont été organisées avec les services techniques municipaux concernés, ainsi que les responsables du Musée Tavel et de la Conservation du patrimoine ainsi qu'avec le Service des monuments et des sites du Canton.

Le propriétaire a indiqué que l'usage des caves est destiné à de petits événements musicaux, lectures ou dégustations de vin, organisés à titre privé.

Lors des investigations, il est apparu qu'une porte existait autrefois, qui a été murée ensuite. L'emplacement de la sortie de secours se situe juste à cet endroit. En somme, il s'agira de réouvrir ce passage.

Les conditions posées par les services municipaux prévoient que la porte ainsi créée soit reliée au système de détection d'effraction du musée, que tous les frais engendrés par cette ouverture, y compris les frais de géomètre et notaire, soient pris en charge par Anthem SA et que les travaux soient réalisés sous le contrôle étroit de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) et de tous services municipaux concernés. La gratuité de l'octroi de la servitude est liée à l'affectation des sous-sols qui devra rester privative et non commerciale.

Transition écologique et cohésion sociale

Néant.

Estimation des coûts

Les travaux seront réalisés aux frais du bénéficiaire de la servitude. Aucun coût pour la Ville.

Délai de réalisation

Les travaux seront réalisés par le bénéficiaire dès que votre conseil se sera déterminé.

Référence au 17^e plan financier d'investissement (PFI) 2022-2033

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui ne concerne pas le PFI.

Budget de fonctionnement

Néant.

Charges financières annuelles

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui ne génère aucune charge financière.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service bénéficiaire et gestionnaire pour l'aspect foncier est la direction du DACM, Unité opérations foncières (UOF).

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

vu l'accord entre Anthem SA et le Conseil administratif quant à la constitution d'une servitude de sortie de secours grevant en charge la parcelle 4839 de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle 4835, mêmes commune et section, copropriété d'Anthem SA et de la Ville de Genève;

vu le plan de servitude établi par le bureau HCC, ingénieurs géomètres officiels, daté du 9 décembre 2021;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise la constitution de la servitude de sortie de secours grevant en charge la parcelle 4839 de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève, au profit de la parcelle 4835, mêmes commune et section, sise Grand-Rue 37, copropriété d’Anthem SA et de la Ville de Genève, en réalisation du plan de servitude établi le 9 décembre 2021 par le bureau HCC, ingénieurs géomètres officiels.

Art. 2. – Cette servitude est octroyée à titre gratuit pour un usage privatif des sous-sols.

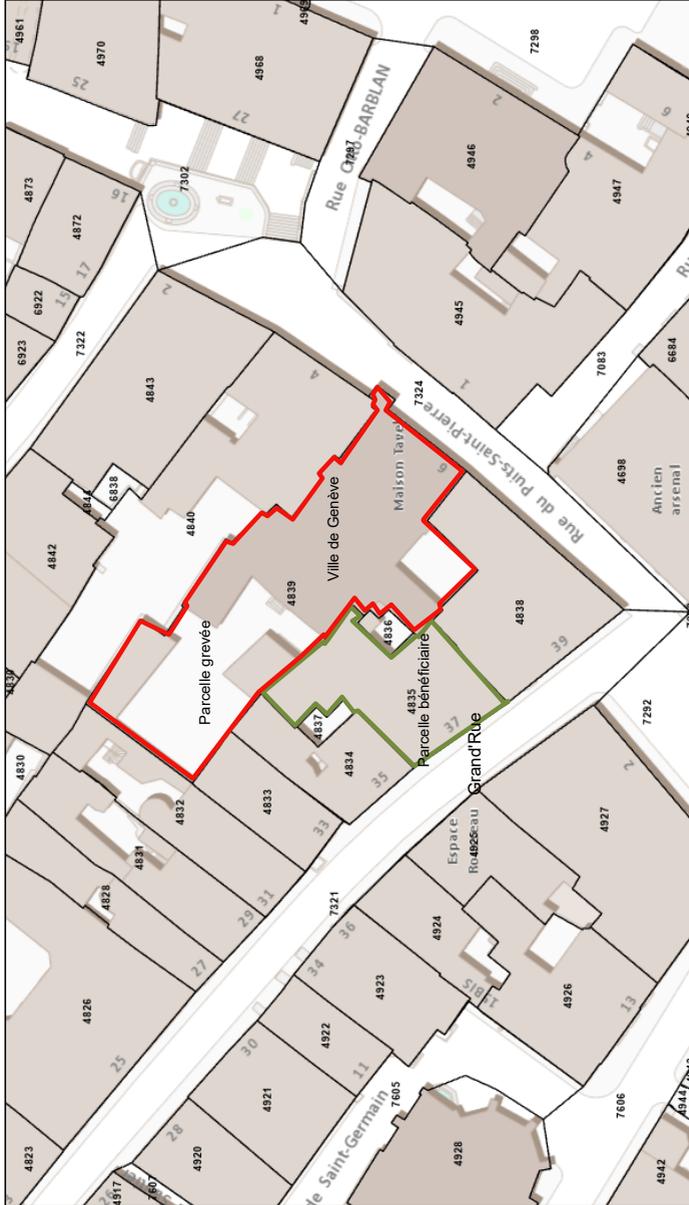
Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans cette proposition.

Annexes:

- plan de situation
- état des contenances du cadastre de Genève N°2960 du 15 mars 1976
- coupe du bâtiment
- préavis de la Police du feu du 29 mai 2019
- plan coupe des caves de l’autorisation de construire APA 304304 (préavis SMS du 25 juin 2019)
- plan de servitude du 9 décembre 2021 établi par HCC Ingénieurs Géomètres SA

Géoportail Foncier

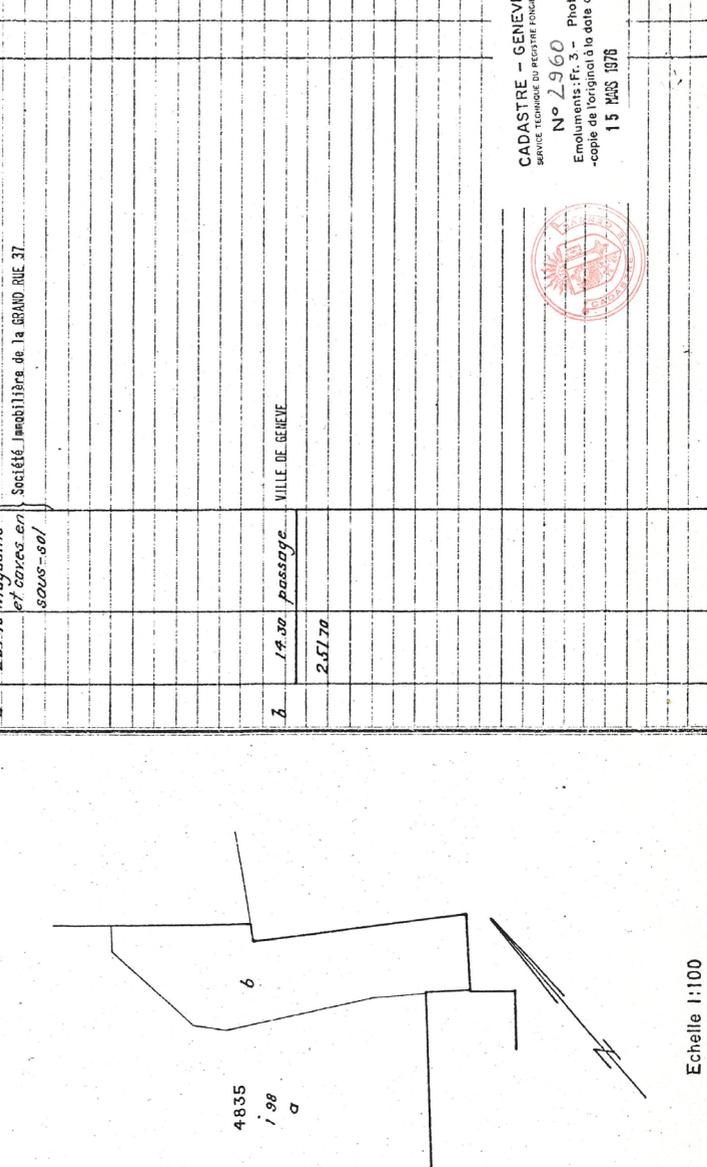


05/05/2022, 15:21:27

 Parcelles toutes

UDF

Droits spéciaux dans la parcelle **Plan Folio** **Numéro du bâtiment** **Etage ou natl.** **Etat des contenanc s** **Commune de GENEVE Section CITE**

4835	25	198	Rez de chaussée	ob. 759	Propriétaires	Echelle 1/100				
<p>Plan</p> 					a	2.37.40	Magasins et caves en sous-sol	Société Immobilière de la GRAND RUE 37	Propriétaires	Echelle 1/100
					b	14.00	passage	VILLE DE GENEVE		

CADASTRE - GENEVE
 SERVICE TECHNIQUE DU PROTOIRE FONCIER
 N° 2960
 Emoluments: Fr. 3 - Photo-
 -copie de l'original à la date du:
 15 MAI 1978



Echelle 1:100

Droits spéciaux
dans la parcelle

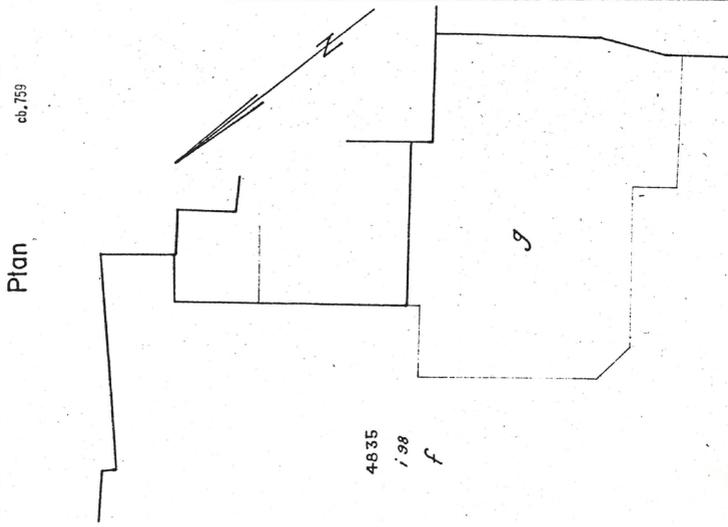
Plan
Folio

Numéro
du bâtiment

Etage
ou natu

Etat des contenanc s Commune de GENEVE Section CITE

4835	25	1-98	per Etage	Lettre de business	Surface m ²	Destination	Propriétaires	Fiche-N° 3 Mutations N° - Année
				f	209.25	Logements	Société Immobilière de La Grand Rue 37	
				g	42.45	Logements	MARION Marie Louise Georgetti, femme de JACQ Charles Bernard	
					251.70			



4835
1-98
f

Echelle 1:100

CADASTRE - GENEVE
SERVICE TECHNIQUE ET PROGRAMME FISCAL
N° 2960
Emoluments: Fr. 3 - Photo-
copie de l'original à la date du:
15 Mars 1976



Droits spéciaux dans la parcelle | **Plan Folio** | **Numéro du bâtiment** | **Etage ou nat.** | **Etat des contenants** | **Commune de GENEVE Section C/71**

4835	25	i 98	Entresol	cb, 759	Propriétaires	Lettre de cadastre	Surface m ²	Destination	Mutations N° et Année
						C	2.03.70	Magasins	Société Immobilière de la GRAND-RUE 37
						d	56.30	Logements	MARION Marie-Louise Georgette, femme de MMEF Charles Bernard
						e	12.00	Recouvert	VILLE DE GENEVE
							2.51.70		

CADASTRE - GENEVE
 SERVICE TECHNIQUE DU PESTRE FORICER
 N° 2960
 Emplacements: Fr. 3 - Photo-
 copie de l'original à la date du:
 15 MAI 1976



Echelle 1:100

Droits spéciaux dans la parcelle **Etat des contenances** **Commune de GENEVE Section CITÉ**

Plan Folio	Numéro du bâtiment	Etage ou natu	Lettre de subdivision	Surface en m ²	Destination	Propriétaires	Fiche No
4835	198	2 ^e Etage	h	2 04.75	Logements	Société Immobilière de la GRAND RUE 37	4
			i	45.70	Logements	MARION Marie Louise <u>Georgette</u> , femme de MAFF Charles <u>Bernard</u>	
			j	1.25	passage	partie inférieure <u>souvrant du côté h</u> à : Société Immobilière de la GRAND RUE 37	
						partie supérieure <u>souvrant du côté i</u> à : MARION Marie Louise <u>Georgette</u> , femme de MAFF Charles <u>Bernard</u>	
				2 51.72			

4835
198
h

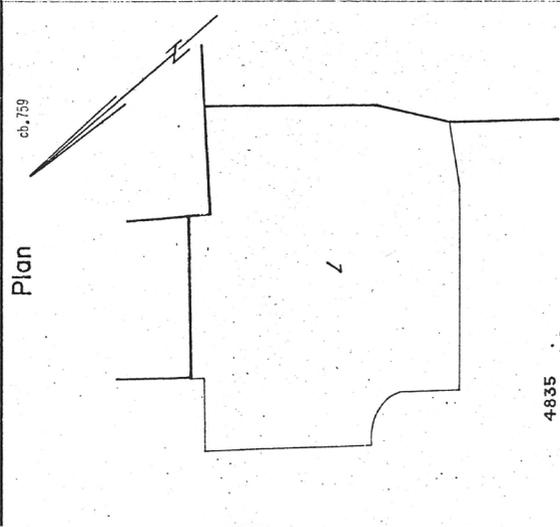
Echelle 1 : 100



CADASTRE - GENEVE
SERVICE TECHNIQUE DU PÉRIÉRIE TOULIER
No 2960
Etablissements: Fr. 3 - Photo-
-copie de l'original à la date du:
15 Mars 1978

Etat des contenances Commune de GENEVE Section CITE

droits spéciaux dans la parcelle	Plan Folio	Numéro du bâtiment	Etage ou natu
4835	25	138	3 ^e Etage



Lettre de parcelle	Surface m ²	Destination	Propriétaires	Fiche N° 5 Mutations No Année
A	207.00	Logements	Société Immobilière de la GRAND RUE 37	
L	44.42	Logements	MARION Marie Louisa Bernattie, femme de MAEF Charles Bernard	
	2.5170			



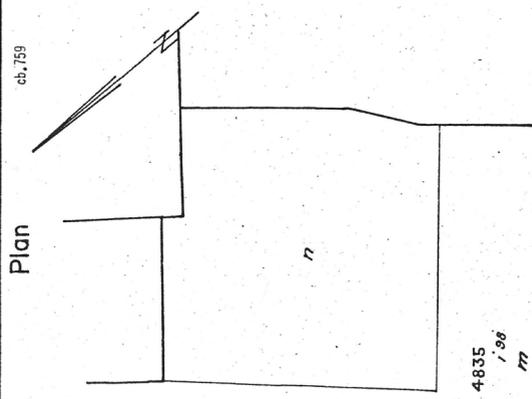
CADASTRE — GENEVE
 SERVICE TECHNIQUE DU REGISTRE FONCIER
 N° 2960
 Emoluments: Fr. 3.— Photo-
 -copie de l'original à la date du:
 15 MAI 1978

4835 1.89
 A

Echelle 1:100

Droits spéciaux dans la parcelle **Etat des contenances** **Commune de GENEVE Section CITE**

Plan Folio	Numéro du bâtiment	Etage .ou natu	Lettre Surface cadastrée	Destination	Propriétaires	Fiche N° 6 Mutations No . Année
4835	198	4 ^e Etage cb.759	M 212.20	Greniers	Société Immobilière de la GRAND RUE 37	
			N 59.20	Greniers	MARION Marie Louise Georgette, femme de MEF Charles Bernard	
			251.70			



CADASTRE - GENEVE
SERVICE TECHNIQUE DU REGISTRE FONCIER
N° 2960
Emoulements: Fr. 3 - Photo-
-copie de l'original à date du:
15 MAI 1976

Echelle 1:100

Droits spéciaux dans la parcelle **Etat des contenances** Commune de *GENEVE* Section *CITE*

Plan Folio	Numéro du bâtiment	Etage ou natif	Lettre de l'indivis	Surface m ²	Destination	Propriétaires	Fiche No 7 Mutations No 1 Année
4-835	198	5 ^e Etage	0	1.9370	Tarif	Société Immobilière de la GRAND RUE 37	
			P	52.00	Atelier	MARION Marie Louise Georgette, femme de M ^{ME} Charles Bernard	
				2.5170			



CADASTRE - GENEVE
 SERVICE TERRITORIAL DU REGISTRE FONCIER
 No 2960
 Emoluments: Fr. 3.- Photo-
 -copie de l'original à la date du:
 15 MAI 1978

4835
 198 0

Echelle 1:100

Élévation

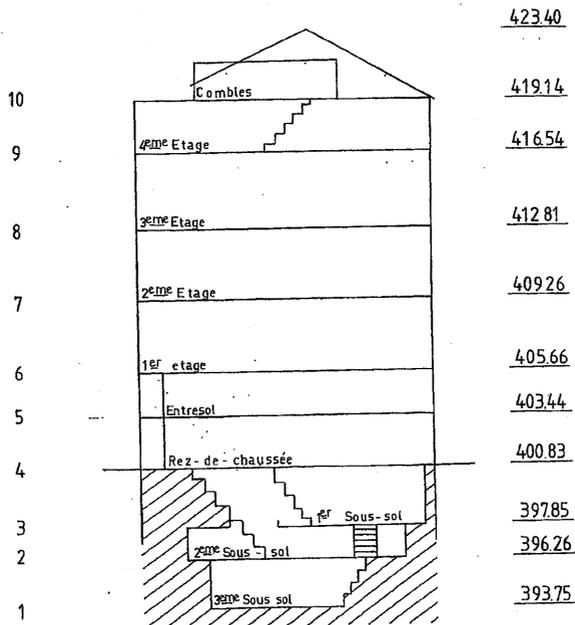
Feuille 4

du bâtiment 198

Numéro des
niveaux

Situation

Altitudes



B ----- B'



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du territoire
Office des autorisations de construire

Dossier n° : APA/304304/1		Instance : Police du feu	
Requérant principal : ANTHEM SA c/o Comptoir Immobilier Cours de Rive, 7 CH-1211 Genève	Mandataire : Leopizzi Architectes Associés SA Rue de la Corraterie, 24 CH-1204 Genève	Propriétaire(s) : ANTHEM SA c/o Comptoir Immobilier	
Parcelles: Genève-Cité (n° 4835)		Zone(s) d'affectation : 1	
Adresse de l'objet : Grand-Rue, 37 - 1204 Genève-Cité	Description de l'objet : transformation d'escalier intérieurs, modifications au rez-de chaussée.		

PREAVIS - InspFEU-1		Version des documents du dossier : 20.05.2019	
Date de demande de l'OAC : 27.05.2019	Date d'envoi à l'OAC : 29.05.2019	Préavisur :	Calabrese Enrico
		Valideur :	Calabrese Enrico
Décision : FAVORABLE			
<input type="checkbox"/> Sans observation <input type="checkbox"/> Avec dérogations selon articles de loi ou de règlement <input checked="" type="checkbox"/> Sous conditions (Obligations impératives à respecter) <input type="checkbox"/> Avec souhaits			

Conditions (COD)

COD-1	<ul style="list-style-type: none"> • Les mesures de protection incendie en matière de construction, d'équipement et d'utilisation, telles que éclairage de secours, extincteurs, détection incendie, alarmes internes, consignes, liaisons visuelles etc., seront adaptées à la nouvelle configuration des locaux.
--------------	---

Permis d'occuper / d'habiter (Mise en service) (POH)

Instance concernée par une procédure d'entrée en occupation : Oui Non

N° Dossier :	APA/304304/1	Version du dossier :	20.05.2019
Instance :	InspFEU	Préavis :	InspFEU-1 en date du 29.05.2019

Général le 29 mai 2019 à 11:45:50



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du territoire
Service des monuments et des sites

Dossier n° : APA/304304/1		Instance : Service des monuments et des sites	
Requérant principal :	Mandataire :	Propriétaire(s) :	
ANTHEM SA c/o Comptoir Immobilier Cours de Rive , 7 CH-1211 Genève	Leopizzi Architectes Associés SA Rue de la Corrairie , 24 CH-1204 Genève	ANTHEM SA c/o Comptoir Immobilier	
Parcelles:		Zone(s) d'affectation :	
Genève-Cité (n° 4835)		1	
Adresse de l'objet :		Description de l'objet :	
Grand-Rue, 37 - 1204 Genève-Cité		transformation d'escalier intérieurs, modifications au rez-de chaussée.	

PREAVIS - OPS-SMS-1		Version des documents du dossier : 20.05.2019	
Date de demande de l'OAC : 27.05.2019	Date d'envoi à l'OAC : 25.06.2019	Préaviséur :	Denoreaz Arielle
		Valideur :	Casto Barbara
Décision : FAVORABLE			
<input type="checkbox"/> Sans observation <input type="checkbox"/> Avec dérogations <i>selon articles de loi ou de règlement</i> <input checked="" type="checkbox"/> Sous conditions <i>(Obligations impératives à respecter)</i> <input type="checkbox"/> Avec souhaits			

Conditions (COD)

COD-1	<p>Bâtiment situé dans la zone protégée de la Vieille-Ville</p> <p>Considérant la visite des locaux effectuée le 6 mai 2019 par la représentante du service, dans les sous-sols de l'immeuble, sis Grand'Rue 37.</p> <p>Vu l'intervention mesurée pour l'amélioration des accès aux diverses caves de l'immeuble</p> <p>Le service émet un préavis favorable sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toutes les mesures soient prises pour une intervention structurelle adéquate, sans bétonnage excessif, entre autres • les moyens d'assainissement soient définies en accord avec le SMS • une visite de la représentante du service soit organisée lors des démolitions
--------------	---

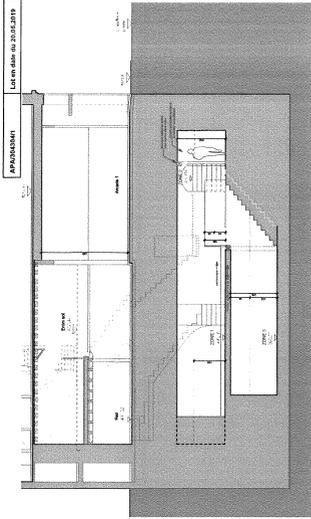
N° Dossier : APA/304304/1

Version du dossier : 20.05.2019

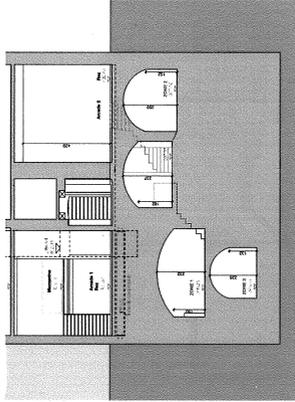
Instance : OPS-SMS

Préavis : OPS-SMS-1 en date du 25.06.2019

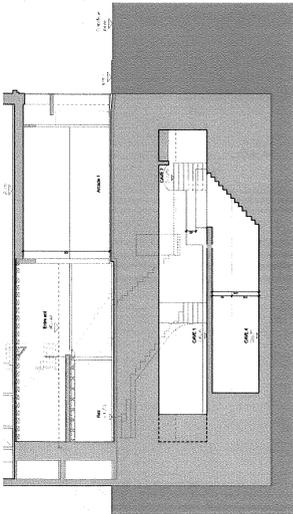
Généré le 25 juin 2019 à 14.30.33



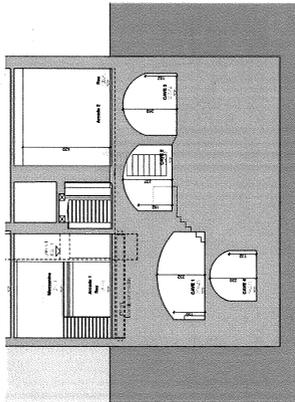
COUPE AA - EXT NORD



COUPE BB - EXT NORD



COUPE AA - EXT SUD



COUPE BB - EXT SUD

Titre : **Modification d'un escalier donnant accès aux sous-sols depuis une arcade**
 Objet : **APPARTEMENT**
 Adresse : **Lot n° 100 de 201/2015**
 Localisation : **Localités Ardennes - Belgique SA**
 Tél. : **021 243 20 70**
 Site Web : **http://www.maisonbelge.be**
 Date : **16/06/2015**

Projeté par : **ARCHITECTURE A. COUVREUR**
 Adresse : **Avenue de la République 1000 - 1050 - Bruxelles**
 Tél. : **02 261 20 70**
 Site Web : **http://www.maisonbelge.be**

Client : **SA**
 Architecte : **SA**
 Dessiné par : **SA**
 Date : **16/06/15**

COUPES AA ET BB

Département de territoire : _____
 Office des autorisations de construire : _____
 N°SE : **NE FARETUR LE** / **10** (Art. 217)
 Sous réserve des conditions particulières de l'autorisation

PLAN DE SERVITUDE n° 1

Légende

 PASSAGE, Passage à pied (sortie de secours)



Commune: **GENEVE - Cité**

Plan cad.: 25

Echelle: 1:250



AMENAGEMENT

Demande n° :
Emoluments Frs :
Voir rapport annexé
Genève, le



HCC Ingénieurs géomètres SA
Ph. Calame Ing. géomètre breveté EPFL - SIA
6, Chemin Clair-Val, CP 35, 1226 Thônex
Tél. 022'860'2000 Fax 022'860'2045
E-mail: info@hccgeo.ch
Etabli le: 09.12.2021
Vérifié le:
Dossier n° 21.285