

Proposition du Conseil administratif du 25 mai 2022 en vue de la constitution d'une servitude d'empiètement grevant la parcelle 4873 de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle 6922, propriété de M^{me} et M. Naville, sise rue Jean-Calvin 15, et en faveur de la parcelle 4872, propriété privée de la Ville de Genève, sise à l'angle rue Jean-Calvin 17/rue du Perron 16, en réalisation du plan de servitude établi le 2 décembre 2021 par Kùpfer Géomètres SA.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Notice historique

En 1921, la Ville de Genève a acquis les parcelles 4872 et 4873 de Genève Cité, sises à l'angle de la rue Jean-Calvin 17 et de la rue du Perron 16 et 14.

La parcelle 6922 de Genève Cité, sise rue Jean-Calvin 15, est la propriété de la famille Naville.

Les façades côté cour de ces deux bâtiments mitoyens présentent un dévers prononcé et sont renforcées par des traverses horizontales qui s'appuient sur une béquille. Ledit renfort est situé sur la parcelle 4873, propriété privée de la Ville de Genève, et génère un empiètement qu'il s'agit désormais de formaliser par la constitution d'une servitude.

Exposé des motifs

Courant XX^e siècle, une béquille de soutien des immeubles sis rue Jean-Calvin 15 et 17 a été construite afin de sécuriser et de renforcer les structures qui faiblissaient. Ce soutènement a été construit sur une parcelle propriété de la Ville de Genève. Aucune servitude n'a été constituée à l'époque.

Suite à la rénovation de cette structure, votre conseil est sollicité afin de combler ce vide juridique et de constituer la servitude d'empiètement.

Historique

Les immeubles contigus sis rue Jean-Calvin 15 et 17 sont des maisons gothiques (dont les bases remontent au XIII^e siècle) et sont situées dans l'extension de la zone protégée de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications au boulevard Georges-Favon.

Ces deux bâtiments n'ont pas fait l'objet d'un classement ou d'une mise à l'inventaire en tant que bâtiments protégés. Ils sont situés sur les parcelles 6922 et 4872 et ont fait l'objet d'un renforcement de leur structure par la construction d'un pilier de soutènement qui repose dans la cour de la parcelle N° 4873, sise rue du Perron 14, propriété privée de la Ville de Genève.

Situation foncière

Les parcelles 4872 et 4873 de la commune de Genève, section Cité, sont des propriétés privées de la Ville de Genève. La parcelle 6922, mêmes commune et section, est propriété de la famille Naville.

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

La parcelle 4872 n'est grevée d'aucune servitude. La parcelle 4873 est grevée en droit et en charge d'une servitude de jour en faveur et en charge des parcelles 6922 et 6923. La parcelle 6922 est grevée en droit de servitudes de limitation de hauteur de construction en charge des parcelles 6581 et 4875, parcelles situées tout en bas de la rue du Perron. Aucune de ces servitudes ne sont contraignantes pour la formalisation de la servitude liée à la béquille de soutènement existante.

Description et montage de l'opération réalisée

Au cours de l'année 2017, la Direction du patrimoine bâti (DPBA) a constaté que ce pilier de soutènement était en très mauvais état et a mandaté le bureau d'ingénieurs Le Collectif afin d'étudier cette problématique. Le bureau d'ingénieurs a recommandé dans son rapport de novembre 2017 l'engagement de travaux de remise en état à court terme pour des raisons de sécurité et a établi un devis estimant le montant des travaux à 63 500 francs TTC.

Il a été convenu entre les copropriétaires, soit la Ville de Genève et la famille Naville, par l'intermédiaire de la régie Naef et sur la base de l'estimatif du coût des travaux établi par l'ingénieur le 27 juillet 2020, que les frais de remise en état seraient pris en charge pour moitié par chacun des propriétaires, étant donné que ce dispositif bénéficie aux deux.

Les travaux de remise en état du pilier de soutènement ont été exécutés au printemps 2021 et ont été réceptionnés le 20 mai 2021. Leur coût total s'élève à 56 008,50 francs TTC et a été partagé comme prévu.

Le dispositif de soutènement doit impérativement être maintenu et bénéficier d'un statut juridique clair et pérenne. Il fera l'objet d'un acte de constitution

d'une servitude d'empiètement qui sera inscrit au Registre foncier. Les modalités de contrôle, d'entretien et de rénovation futurs seront formalisées dans l'acte notarié et prévoient un partage pour moitié de tous les frais futurs.

Transition écologique et cohésion sociale

Néant.

Estimation des coûts

Les travaux ont été réalisés et la partie des coûts revenant à la Ville de Genève a été prise en charge dans le cadre du budget d'entretien courant des bâtiments de la DPBA.

Délai de réalisation

Les travaux ont été réalisés au printemps 2021 et réceptionnés le 20 mai 2021.

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

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

Budget de fonctionnement

Les frais de remise en état ont été prélevés sur le budget d'entretien courant des bâtiments et aucun autre frais ne viendra affecter le budget de fonctionnement de la DPBA.

Charges financières annuelles

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

Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire pour la réalisation des travaux de sécurisation est la DPBA.

Le service bénéficiaire et gestionnaire pour l'aspect foncier est la direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité, 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 30, al. 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe entre M^mc et M. Naville et le Conseil administratif quant à la constitution d'une servitude d'empiètement grevant la parcelle 4873 de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève, en faveur de la parcelle 6922, propriété de M^mc et M. Naville sise rue Jean-Calvin 15 et en faveur de la parcelle 4872, propriété privée de la Ville de Genève, sise à l'angle rue Jean-Calvin 17 / rue du Perron 16, en réalisation du plan de servitude établi le 2 décembre 2021 par Küpfer géomètres SA;

vu le plan de servitude établi par Küpfer Géomètres SA, ingénieur géomètre officiel, daté du 2 décembre 2021;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise la constitution d'une servitude d'empiètement grevant en charge la parcelle 4873 de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève, au profit de la parcelle 6922, propriété de M^mc et M. Naville sise rue Jean-Calvin 15 et au profit de la parcelle 4872, propriété privée de la Ville de Genève, sise à l'angle rue Jean-Calvin 17/rue du Perron 16, en réalisation du plan de servitude établi le 2 décembre 2021 par Küpfer géomètres SA, ingénieur géomètre officiel.

Art. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées.

Annexes: – plan de situation
– rapport du bureau d'ingénieurs Le Collectif avec un plan d'état des lieux
– plan de Küpfer Géomètres SA du 2 décembre 2021

Géoportail Foncier

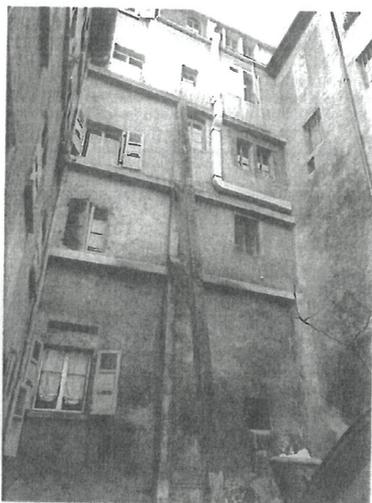


COLLECTIF 
Ingénieurs civils

Immeuble d'habitations
Rue Jean Calvin 17 et Rue du Perron 16, 1204 Genève

Systeme de renfort de façade

Recommandations de l'ingénieur civil
Novembre 2017



leCOLLECTIF sàrl Ingénieurs civils
CLOS DE LA FONDERIE 4 CH-1227 CAROUGE
Tél. 022 342 42 13 · Fax 022 342 42 17
contact@le-collectif.ch www.le-collectif.ch

1. Constat

Pour donner suite à notre rendez-vous sur place le 2 Novembre, nous avons à notre tour fait le constat des dégâts sur la béquille en façade de l'immeuble.

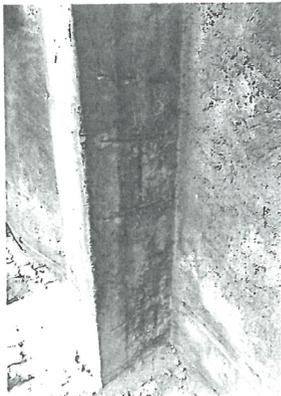
Aujourd'hui, sans avoir pu faire d'étude plus poussée de la situation et avec les données en notre possession, nous vous confirmons l'importance structurelle du dispositif de renfort de façade composé d'une béquille et de poutres de répartition.

Notre réflexion s'appuie sur le fait que cet objet n'aurait pas été réalisé sans intérêt structurel. Mais surtout sur le fait que les fortes charges qui lui sont appliquées par le blais des poutres horizontales, l'on amené à la ruine au niveau des nœuds de poutres. En effet, l'emplacement des dégradations se trouve spécifiquement à l'endroit des efforts maximaux, ce qui en fait sûrement la cause.

En effet, nous remarquons une ruine du béton dans les zones de surcompression ainsi que des fissures dans les zones de traction (Photo de droite). Les charges prévues à l'origine sont donc sûrement dépassées. A court terme, il faudrait traiter ces points par renforcement pour garantir la sécurité structurelle.

De plus, l'état général de la structure présente des problèmes d'éclatement du béton dû à un enrobage trop peu important de l'armature (Photo de gauche). Cette dernière se corrode par les actions de l'eau, ainsi elle gonfle et fait pression sur le béton apparent. A Moyen terme, une rénovation de type : traitement contre la carbonatation serait nécessaire.

Sur la base des données en notre possession, et sans étude approfondie du problème, nous vous recommandons d'intervenir rapidement.



PLAN ETAT DES LIEUX

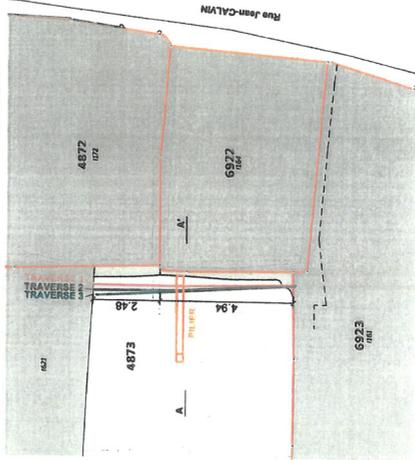
Commune : Genève
Section : 25
Plan(s) : 1074
Immeuble(s) : 6922

Section : Cité 6

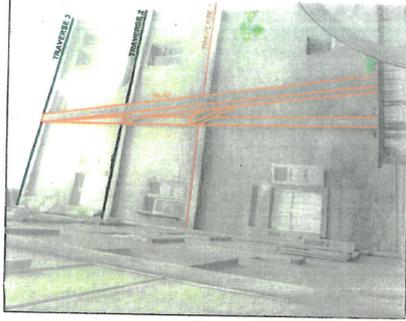
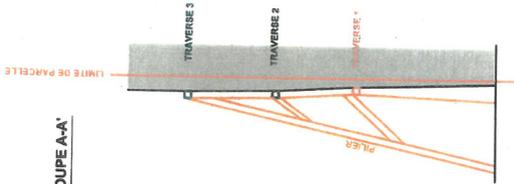
SITUATION

— LIMITES DE PARCELLES

— Rue du Patron



COUPE A-A'



Christian HALLER SA

10000, CHAMBELETTES

Tel. +41 22 827 10 40

Fax +41 22 827 10 49

E-Mail: christian.haller@chh.ch

www.chh.ch

CHH 10000, CHAMBELETTES

ATTENTION

LES EMBLEMES SONT DE LA MARQUE DE COMMERCE

DE LA SOCIÉTÉ SUISSE DE LA MARQUE DE COMMERCE

CONFÉDÉRÉE. DÉPOSÉ EN SUISSE LE 15/05/2011

REGISTRÉ EN SUISSE LE 15/05/2011

Échelle : 1:100

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

15/05/2011

Plan de servitude

KÜPFER GÉOMÈTRES SA
INGÉNIEUR GÉOMÈTRE OFFICIEL EPF / AGG

RUE ELIÈRE-HARZANO 41
CH 1227 LES ACACIAS
TEL 022 782 08 12
kupfer-geometre.ch
kupfer@worldcom.ch

Dossier : 4504

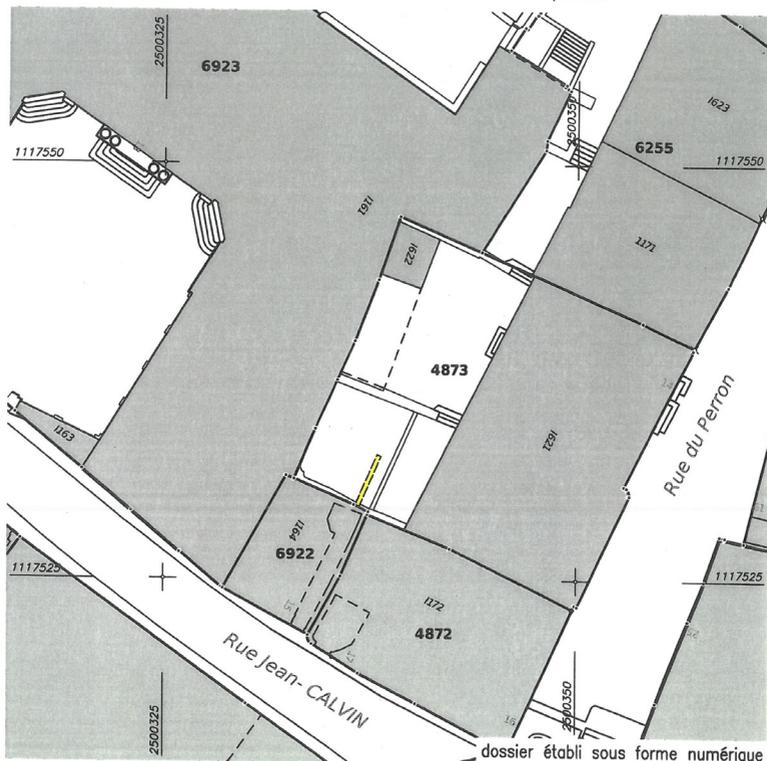


Commune : Genève
Section : Cité
Plan No : 25
Echelle : 1:250
Date : 02.12.2021

Provisoire à l'examen

 Servitude d'empiètement (béquille de soutien de façades)

Attention document PDF, déformation de l'échelle possible



dossier établi sous forme numérique