

28 septembre 2005

Proposition du Conseil administratif du 28 septembre 2005 en vue de la radiation de la servitude de passage grevant la parcelle 4255, feuille 11, section Genève-Cité, au profit de la parcelle 4257 propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle 4257, feuille 11, section Genève-Cité. Sur cette parcelle se trouve l'école Ferdinand-Hodler.

La parcelle 4255 est contiguë à la parcelle 4257. Elle appartient en copropriété à M^{me} Denise Bosshart pour un quart, MM. Pierre-Alain et Thierry Bastard et M^{me} Patricia Luchini pour un douzième chacun, M. Marc Casthelaz et M^{mes} Eliane Dreyfuss-Casthelaz et Marie-Claude de Rham-Casthelaz pour un sixième chacun en nue propriété.

La parcelle 4255 est notamment grevée d'une servitude de hauteur et de passage public au profit de l'Etat de Genève.

Elle est également grevée, au profit de la parcelle 4257 de la Ville de Genève, d'une «servitude de passage des plus étendues» (cf. plan de servitude ci-annexé). Cette servitude au profit de la parcelle de la Ville de Genève correspondait à la sortie de secours de l'école Ferdinand-Hodler.

Or, lors de la réfection de l'école, la sortie de secours a été supprimée et remplacée par un escalier extérieur situé dans le préau de l'école. Le passage qui fait l'objet de la servitude au bénéfice de la Ville de Genève est désormais muré et la servitude n'est plus utilisée.

Les propriétaires de la parcelle 4255 ont saisi le Tribunal de première instance d'une demande en radiation des servitudes au bénéfice de l'Etat de Genève, respectivement de la Ville de Genève (cf. annexe).

Ils invoquent l'article 736 du Code civil suisse à teneur duquel «le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant». Tel serait le cas s'agissant de la servitude au bénéfice de la Ville, dès lors que le passage en question a été muré.

Ils exposent, par ailleurs, que la servitude de passage public leur cause un préjudice important, l'entrée de l'immeuble 11, rue d'Italie étant régulièrement dégradée (graffitis, vitres cassées, boîtes aux lettres abîmées), ladite entrée étant utilisée davantage comme un lieu de refuge (notamment pour toxicomanes) que comme lieu de passage.

Renseignements pris par le Service d'urbanisme auprès du Service des écoles, le passage public n'est pratiquement pas utilisé par les écoliers et/ou les enseignants de l'école Ferdinand-Hodler. Par ailleurs, l'utilisation de cette servitude de passage en tant que liaison interquartiers pour le public est insignifiante.

S'agissant de ce passage public prévu par la servitude au bénéfice de l'Etat de Genève, celui-ci s'en rapporte à l'appréciation de la Ville de Genève quant à son maintien ou sa suppression. Or l'usage qui est fait par le public de ce passage peut être considéré comme très peu important et l'administration municipale considère que la servitude en faveur de l'Etat de Genève peut être radiée.

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – Le Conseil administratif est autorisé à radier la servitude de passage inscrite au profit de la parcelle 4257 grevant la parcelle 4225, feuille 11, section Genève-Cité, et à consentir à ce que l'Etat de Genève radie la servitude de hauteur et de passage public, grevant la parcelle 4225, feuille 11, section Genève-Cité.

Annexes:

- Demande en radiation de servitude formée par M^{me} Bosshart et consorts le 1^{er} avril 2005
- Plan de servitude

c/7206/05

C

DEMANDE EN RADIATION DE SERVITUDES

DEPOSE AU GREFFE LE 14 JUN 2005
REP. ET CANTON DE GENEVE
TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE

formée par

06 AVR. 2005
REP. ET CANTON DE GENEVE
TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE

Nous, président de la chambre de conciliation, n'ayant pu concilier les parties, vu l'article 64 loi de procédure civile, autorisons l'introduction de la présente action.

Geneve, le 06 JUN 2005
[Signature]

- 1) Madame Denise BOSSHART, domiciliée Birmensdorf, Birmensdorfstrasse 14 A – Postfach 72 – 5442 FISLISBAC
- 2) Monsieur Pierre-Alain BASTARD, domicilié 1, chemin Sus-la-Meule – 1297 FOUNEX
- 3) Monsieur Thierry BASTARD, domicilié route de Suisse – 1297 FOUNEX
- 4) Madame Patricia LUCHINI, née BASTARD, domiciliée 38, chemin de la Source – 1296 COPPET
- 5) Madame Georgette CASTHELAZ, domiciliée 43, route de Choulex - 1253 VANDOEUVRES
- 6) Monsieur Marc CASTHELAZ, domicilié 39, route de Choulex - 1253 VANDOEUVRES
- 7) Madame Marie-Claude de RHAM-CASTHELAZ, domiciliée 41, route de Choulex – 1253 VANDOEUVRES
- 8) Madame Eliane DREYFUSS-CASTHELAZ, domiciliée En Vuidegrange 2 B – 2072 SAINT-BLAISE

comparant par Me Marie-Claude de RHAM-CASTHELAZ, avocate, 11, rue d'Italie – 1204 GENEVE, en l'étude de laquelle ils élisent domicilie

Demandeurs

contre

- 1) L'ETAT DE GENEVE pris en la personne de sa Présidente, Mme Martine BRUNSCHWIG-GRAF, p.a. 2, rue de l'Hôtel-de-Ville - CP 3964 - 1211 GENEVE 3
- 2) LA VILLE DE GENEVE, soit pour elle Monsieur le Maire Pierre MÜLLER, p.a. Palais Eynard, 4, rue de la Croix-Rouge – CP 3983 – 1211 GENEVE 3 pour adresse Département de l'Aménagement des constructions et de la voirie, 4, rue de l'Hôtel-de-Ville 1204 GENEVE

Défendeurs

EN FAIT

- 1.- Les demandeurs sont co-proprétaires de la parcelle 4255 feuille 11 de Genève Cité : Mme Denise BOSSHART pour $\frac{1}{4}$; MM. Pierre-Alain et Thierry BASTARD et Mme Patricia LUCCHINI pour $\frac{1}{12}$ ^{ème} chacun ; M. Marc CASTHELAZ et Mmes Eliane DREYFUSS et Marie-Claude de RHAM pour $\frac{1}{6}$ ^{ème} chacun en nu-propriété, Mme Georgette CASTHELAZ étant l'usufruitière.

- 2.- Sur cette parcelle se trouve un immeuble sis 11, rue d'Italie lequel comprend des bureaux et des locaux commerciaux.

- 3.- La Ville de Genève est propriétaire de la parcelle 4257 feuille 11 de Genève-Cité contiguë à la parcelle 4255. Sur cette parcelle se trouve l'école Ferdinand Hodler.

- 4.- La parcelle 4255 section Cité est grevée d'une servitude de hauteur et de passage public au profit de l'Etat de Genève. Cette servitude a été constituée en vertu de l'acte d'adjudication par l'Etat de Genève du terrain contiguë à la parcelle 4255 provenant de la démolition des fortifications du 02.05.1876.

(pièces 1 - 3)

Cette servitude a été inscrite au Registre Foncier le 17.10.1910. Selon l'acte constitutif DI 13/115 soit l'acte d'adjudication publique du 26.05.1876 du terrain provenant de la démolition des fortifications situé près de Rive par l'Etat de Genève art. 4 « *il sera réservé sur la parcelle touchant au bâtiment d'Ecoles, un passage public de 3m 50cm de largeur, sur 4m de hauteur au minimum sur lequel la Ville et l'acquéreur pourront ouvrir des portes et fenêtres... La partie centrale du square pourra ne former qu'un seul et même emplacement dont la police aura toujours l'inspection* »... « *l'adjudication sera, sous les modifications qui précèdent, soumise à toutes les clauses et conditions de cahier des charges général pour la vente des terrains des fortifications du 17.03.1854* ».

Selon l'acte constitutif, cette servitude de hauteur et de passage était destinée à permettre à la Ville de Genève d'ouvrir des portes et fenêtres pour le « bâtiment d'Ecoles » afin d'assurer une sortie de secours.

(pièces 1 et 3)

- 5.- Par acte notarié des 03.02 et 14.04.1959, l'assiette de cette servitude a été déplacée à la demande de Mme Marc CASTHELAZ qui désirait procéder à la transformation du bâtiment se trouvant sur la parcelle 4255.

D'un commun accord les parties ont convenu de déplacer l'assiette de la servitude de hauteur et de passage public au profit de l'Etat de Genève. Il a été convenu que la servitude en faveur de l'Etat s'exercerait dorénavant sur la partie figurée par les hachures noires figurant sur le plan de servitude dressé le 08.12.1958 par M. G. OESTREICHER. Il a été prévu que la hauteur dudit passage public serait fixée à 3m20 minimum et 4m50 au maximum.

(pièces 4 - 5)

Il a par ailleurs été constitué au profit de la parcelle 4257 sur la parcelle 4255 une « servitude de passage des plus étendue ». Cette servitude est teintée en vert sur le plan de servitude de M. G. OESTREICHER

(pièces 4 - 5)

La servitude de hauteur et de passage public se justifiait par des questions de sécurité (accès des pompiers – de la police).

- 6.- Les 20 et 23.09.1960, Mme Marc CASTHELAZ a vendu à la SI Rue d'Italie 9, la sous parcelle 4255 B d'une contenance de 5m60 laquelle a été dégrevée des servitudes de hauteur et de passage prises le 17.10.1910 au profit de l'Etat de Genève

(pièce 1)

7.- Ces servitudes constituées en faveur de la parcelle 4257 se justifiaient par le fait que la sortie de secours de l'Ecole Ferdinand Hodler aboutissait dans l'entrée de l'immeuble 11, rue d'Italie.

8.- Depuis lors toutefois, une sortie de secours indépendante a été aménagée dans le préau de l'Ecole Ferdinand Hodler. La sortie de secours de l'école qui s'ouvrait sur le passage à l'intérieur de l'immeuble a été murée par la Ville de Genève.

Ces servitudes ont ainsi perdu toute utilité tant pour le fonds dominant que pour l'Etat de Genève.

9.- Or, la servitude de passage public cause un préjudice important aux propriétaires de la parcelle 4255 section Cité :

- des drogués y trouvent refuge pour se piquer et/ou fumer de la drogue,
- des jeunes s'y installent pour boire, pique-niquer et fumer, laissant derrière eux des bouteilles vides, des papiers sales, des sauces et liquides divers, des mégots de cigarettes écrasés contre les murs et jetés par terre.
- le bâtiment est dégradé : graffitis – vitres cassées – miroirs dans l'ascenseur cassés – boîtes aux lettres abîmées,
- l'on retrouve des bouteilles de vin et de bière cassées ; du vin ou de l'urine sur le sol,
- des locataires sont pris à partie s'ils font une remarque, voire gravement insultés,
- les frais de réparations sont importants.

Les dégradations sont d'une fréquence telle qu'elles obligent les propriétaires à faire appel à une entreprise de nettoyage pour tenter de garder un aspect convenable à l'immeuble.

Tout ceci crée un climat d'insécurité et de mécontentement dans l'immeuble.

- 10.- Ces nuisances ont amené les demandeurs à approcher la Ville de Genève et l'Etat de Genève en 1998 déjà pour demander la suppression de ces servitudes.

Des pourparlers ont eu lieu en 1998-1999 lesquels n'ont pas abouti.

(pièces 6 à 20)

- 11.- La Ville de Genève a admis que la servitude de passage en sa faveur avait perdu toute utilité. Elle était prête à accepter sa radiation si une autorisation de construire accordée par le DAEL lui était soumise. A l'époque, les demandeurs envisageaient de faire des travaux à cet emplacement.

La Ville de Genève insistait cependant pour que la servitude de passage en faveur de l'Etat de Genève soit maintenue « afin d'assurer le passage des élèves, des parents d'élèves et du public, au titre de liaison inter-quartier, sans faire le tour du périmètre ».

(pièce 15)

- 12.- L'Etat de Genève, vu la position de la Ville de Genève, s'est opposé à la radiation de la servitude.

(pièce 18)

- 13.- Les demandeurs observent que l'Ecole Ferdinand Hodler a également une issue directe sur la rue d'Italie de sorte que l'accès des élèves et de leurs parents à l'école peut se faire directement sans qu'il soit utile de passer à travers l'immeuble 11, rue d'Italie.

- 14.- Il ne se justifie pas de maintenir ces servitudes de passage, celles-ci ayant perdu leur destination initiale.

- 15.- Depuis 1999, les nuisances ont considérablement augmenté. La situation s'est réellement péjorée au point de devenir intolérable.

EN DROIT

- I) L'Etat de Genève et la Ville de Genève sont des personnes morales de droit public.

Dans le cas particulier toutefois, les parties sont liées entre elles par des rapports de droit privé.

« Par définition, l'Etat est propriétaire privé de son domaine privé. Il en dispose selon le droit privé » (cf. Traité de droit administratif – A. GRISEL – Volume I p. 118 2c).

- II) Selon l'article 736¹ CC, « le propriétaire grevé peut exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant ».

L'article 736 CC est aussi applicable aux servitudes constituées avant l'entrée en vigueur du Code Civil (1907) cf. JT 1966 I 564.

Le Juge saisi d'une demande de radiation doit apprécier l'utilité de la servitude en fonction du but en vue duquel elle a été constituée, de son contenu et de son étendue. Il se fondera sur l'inscription au Registre Foncier et si elle ne lui permet pas de résoudre sûrement la question, sur l'acte constitutif et sur la manière dont le droit a été exercé pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (JT 1966 I 254).

En l'espèce :

- 1) La servitude en faveur de l'Etat de Genève inscrite au Registre Foncier le 17.10.1910 est une servitude de hauteur et de passage.

Selon l'acte constitutif DI 13/115 soit l'acte d'adjudication publique du 26.05.1876 du terrain provenant de la démolition des fortifications situé près de Rive par l'Etat de Genève art. 4 « *il sera réservé sur la parcelle touchant au bâtiment d'Ecoles, un passage public de 3m 50cm de largeur, sur 4m de hauteur au minimum sur lequel la Ville et l'acquéreur pourront ouvrir des portes et fenêtres... la partie centrale du square pourra ne former qu'un seul et même emplacement dont la police aura toujours l'inspection* »... « *l'adjudication sera, sous les modifications qui précèdent, soumis à toutes les clauses et conditions de cahier des charges général pour la vente des terrains des fortifications du 17.03.1854* ».

Cette servitude de hauteur et de passage était ainsi destinée à permettre à la Ville de Genève d'ouvrir des portes et fenêtres pour le « *bâtiment d'Ecoles* » ceci afin d'assurer une sortie de secours.

- 2) L'assiette de cette servitude a été déplacée en 1959 et une servitude de passage a été constituée au profit de la Ville de Genève.

Ces servitudes ont été constituées pour assurer à l'Ecole Ferdinand Hodler une sortie de secours.

Suite à la construction d'une sortie de secours dans le préau de l'école, cette servitude a perdu tout intérêt pour le fonds dominant et l'Etat de Genève.

L'intérêt invoqué par les défendeurs soit « assurer le passage des élèves, des parents d'élèves et du public au titre de liaison inter-quartier sans faire le tour du périmètre » n'est pas un usage accru de la servitude dans les limites du but primitif mais il s'agit de la mise à contribution de la servitude pour un nouveau but.

Or, les propriétaires du fond grevé ne sont pas tenus de souffrir l'exercice de ces servitudes pour un autre but que celui en vue duquel elles ont été constituées (JT 1966 I ss notamment 569-570).

Dans ces conditions, les demandeurs peuvent exiger la radiation de ces servitudes.

PAR CES MOTIFS

Mme Denise BOSSHART, MM. Pierre-Alain et Thierry BASTARD, Mme Patricia LUCHINI, Mme Georgette CASTHELAZ, M. Marc CASTHELAZ, Mme Marie-Claude de RHAM-CASTHELAZ et Mme Eliane DREYFUSS-CASTHELAZ

concluent à ce qu'il

PLAISE AU TRIBUNAL**Principalement**

Ordonner la radiation de la servitude de hauteur et de passage en faveur de l'Etat de Genève inscrite le 17.10.1910, modifiée le 30.04.1959 et le 03.10.1960.

Ordonner la radiation de la servitude de passage au profit de la parcelle 4257, propriété de la Ville de Genève, inscrite le 30.04.1959.

Ordonner au Registre Foncier de procéder à la radiation de ces servitudes aux frais de l'Etat de Genève et de la Ville de Genève.

Condamner l'Etat de Genève et la Ville de Genève en tous les dépens lesquels comprendront une indemnité équitable valant participation aux honoraires de l'avocat soussigné.

Les débouter de toutes autres ou contraires conclusions.

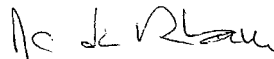
Subsidiairement

Acheminer les demandeurs à prouver par toutes voies de droit les faits allégués dans les présentes écritures.

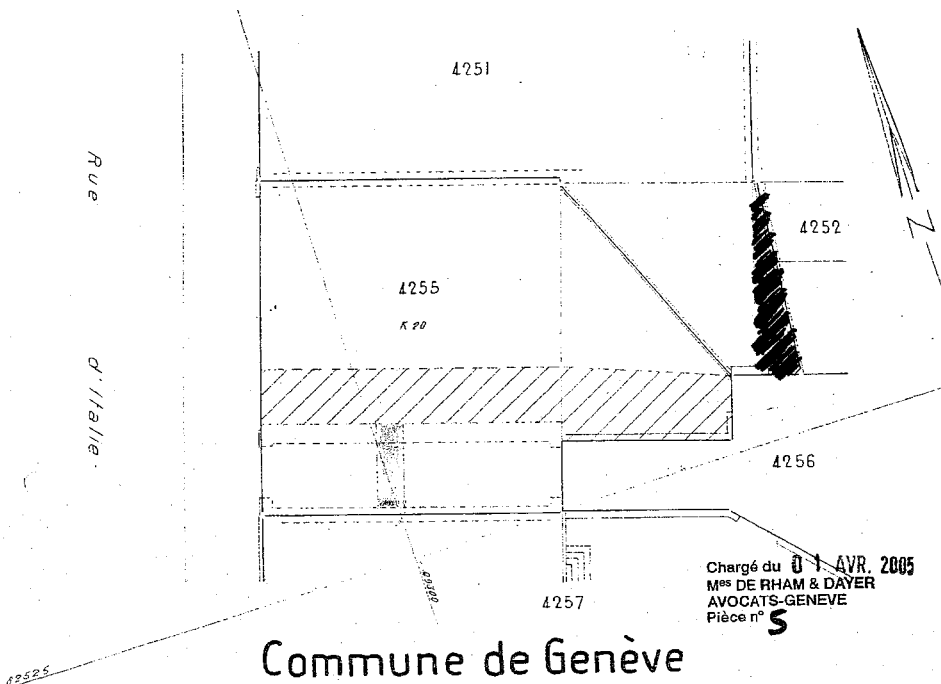
**SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**

Genève, le 1^{er} avril 2005

Pour les demandeurs :



M.-C. de RHAM-CASTHELAZ, avte



Chargé du 01 AVR. 2005
 M^{rs} DE RHAM & DAYER
 AVOCATS-GENÈVE
 Pièce n° 5

Commune de Genève

Section Cité
 Feuille II Ech: 1:250

Plan de Servitude

- Hachures noires: Servitude de passage public
- Hachures rouges: Servitude de jour et distance au profit de la parcelle 4252.
- Teinte verte: Servitude de passage au profit de la parcelle 4257.
- Teinte jaune: Servitude réciproque de jour et distance

Favor. 1/cond. voir
 rapport amari n° 10243
 4 12 58
 A. Marcis

Dressé par:
G. OESTREICHER
 GÉOMÈTRE OFFICIEL
 BUREAU REGIONAL
 5 RUE DES GRANGES
 TÉLÉPH. GENEVE
 25 05 16
 le 8 décembre 1958

Plan n° 9209
 Emission: 1958, Fc 2
 Inscriptions: 1958 (Canton de Genève)
 Propriété: 1958 (Canton de Genève)
 Oestreich

Oestreich