



COUR DES COMPTES

Rue du XXXI-Décembre 8

Case postale 3159

1211 Genève 3

Suite à votre communication du 11 juin 2008, la Cour a procédé à des recherches complètes sur la situation que vous décrivez dont il résulte ce qui suit.

Le 10 novembre 1972, la commune a constitué et concédé un droit de superficie valable jusqu'au 2 octobre 2065 sur la parcelle _____, en faveur de la Société _____. Cette constitution est dûment enregistrée en tant que droit distinct et permanent au registre foncier.

Trois autres servitudes sans rapport avec les faits dénoncés sont inscrites au RF.

En revanche la convention de superficie comporte des obligations personnelles pour le superficiaire, au nombre desquelles figure une terrasse pergola ouverte au public dans le bâtiment projeté, cette obligation ayant été respectée par le superficiaire d'origine.

Suite aux difficultés financières bien connues du public du bénéficiaire du droit de superficie, celui-ci a été cédé, le 25 mai 2001, par mise aux enchères publiques à la Société _____. La commune ne s'est pas opposée à ce transfert comme le lui aurait permis la convention, dans la mesure où les obligations personnelles du superficiaire n'étaient pas reprises par l'acquéreur. Ce qui s'est avéré être le cas postérieurement en ce qui concerne la terrasse accessible au public.

En effet, la Société _____ a entrepris d'importants travaux d'aménagement dans l'immeuble en cause qui ont fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée le 6 septembre 2005, laquelle prévoyait expressément que les espaces publics et l'implantation des escaliers devaient être traités en coordination avec la commune.

Celui-ci, consulté avant et après la délivrance du permis de construire, a relevé que bien que la requête ne concerne que des travaux d'adaptation intérieure, il serait judicieux de souhaiter une coordination avec la commune quant à la réorganisation du passage souterrain et la révision de la convention. Aucune autre action n'a été entreprise par la commune relativement à la terrasse pergola dans le délai de recours propre à l'autorisation de construire.

Cela étant, la convention de superficie, toujours applicable, dispose d'une clause arbitrale régissant tous les différends qui surgissent entre la commune et le superficiaire à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution du contrat. Il appartiendrait dès lors aux autorités municipales compétentes, si elles veulent tenter de faire rétablir la situation antérieure relative à la terrasse pergola, de procéder à la mise en œuvre du tribunal arbitral tel que prévu par le contrat de superficie.

Pour le surplus, il est constaté que les faits exposés dans votre communication ne sont pas de la compétence de la Cour dès lors qu'ils n'ont pas trait à la gestion financière de la commune et à l'usage de fonds publics. Dès lors la Cour ne peut entrer en matière sur ces éléments.

Nous vous prions de croire, _____, l'expression de notre considération distinguée.

Pour la Cour des comptes

Antoinette STALDER, Présidente