

# **BGer 1C\_538/2017 vom 15. Februar 2018**

Bundesgericht, 2018-02-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_538\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_538_2017)

FR: TF 1C\_538/2017 du 15 février 2018

IT: TF 1C\_538/2017 del 15 febbraio 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence ( art. 29 al. 1 LTF ) et contrôle librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 143 III 416 consid. 1 p. 417).

#### **E. 1.1**

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée.

#### **E. 1.2**

La société recourante a pris part à la procédure de recours devant la Cour de justice. En tant que copropriétaire de l'immeuble en cause, elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme l'octroi d'une autorisation de construire complémentaire visant à la régularisation de travaux effectués notamment dans les combles de ce bâtiment, sans son assentiment. Elle peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Sa qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF est à l'évidence donnée. Peut ainsi demeurer indécise la question de savoir si la communauté des copropriétaires bénéficie également de la qualité pour recourir, l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires (cf. art. 712t al. 2 CC ) - dont fait également partie l'intimée - n'ayant pas été versée en cause.

#### **E. 1.3**

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

### **E. 2**

Dans une première partie de leur écriture, les recourantes présentent leur propre version des faits, laquelle diverge partiellement des constatations des juges cantonaux. Une telle argumentation, dans la mesure où elle s'écarte des faits établis dans l'arrêt attaqué ou les complète, sans qu'il soit indiqué que ceux-ci seraient manifestement inexacts ou arbitraires, est irrecevable (cf. ATF 136 II 101 consid. 3 p. 104 s.; 135 II 313 consid. 5.2.2 p. 322).

### **E. 3**

Les recourantes se plaignent ensuite plus spécifiquement d'une constatation inexacte des faits.

#### **E. 3.1**

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas

prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . La partie recourante ne peut critiquer les constatations de fait ressortant de la décision attaquée que si celles-ci ont été effectuées en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire ( ATF 136 II 304 consid. 2.4 p. 314), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 137 III 226 consid. 4.2 p. 234). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Les faits et les critiques invoqués de manière appellatoire sont irrecevables ( ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; arrêt 2C\_743/2017 du 15 janvier 2018 consid. 2, destiné à publication).

### **E. 3.2**

Les recourantes contestent en particulier l'exactitude des plans soumis à l'enquête. Selon elles, ceux-ci ne correspondraient pas aux travaux déjà réalisés par l'intimée. Les recourantes soutiennent que les courettes techniques auraient été obstruées et que les cheminées présentes sur le toit seraient fictives. A les suivre, en raison de ces inexactitudes, les services spécialisés de l'Etat n'auraient pas été en mesure de constater, sur la base des plans qui leur étaient soumis, que la ventilation de l'immeuble n'était plus assurée.

### **E. 3.3**

A l'examen des plans d'enquête, la cour cantonale a constaté que ces derniers illustrent la suppression de l'un des deux conduits de cheminée, mais non des deux. Ils indiquent également la réduction de la courette à l'est ainsi que le maintien de la courette à l'ouest, au niveau inférieur, et sa réduction au niveau supérieur; ces courettes ne sont toutefois pas obstruées. La Cour de justice a considéré que ces éléments concordaient avec les constatations effectuées par le TAPI, lors du transport sur place du 3 mai 2016. L'instance précédente a en particulier relevé que, selon le procès-verbal établi à cette occasion, l'une des courettes avait été intégrée dans les meubles de cuisine, précisant qu'il s'agissait de la courette ouest maintenue dans les combles inférieurs, conformément aux plans. La cour cantonale a encore souligné que le TAPI avait constaté la suppression du conduit de cheminée du côté de la rue Maunoir, ce qui correspondait également aux plans. La Cour de justice a enfin noté que le procès-verbal mentionnait que la courette côté rue Maunoir avait été raccourcie, ne faisant plus qu'une quinzaine de centimètres de profondeur, en adéquation, une nouvelle fois, avec les plans.

En procédant ainsi à la comparaison entre les points mis en évidence par le tribunal de première instance, lors du transport sur place, et les plans versés au dossier, l'établissement des faits auquel a procédé la Cour de justice résiste à l'examen. Le recours ne contient d'ailleurs aucune critique convaincante susceptible de remettre en cause ces constatations. En effet, les recourantes ni ne pointent ni n'illustrent les éléments des plans d'enquête prétendument contestables; elles ne visent de surcroît aucun élément versé au dossier démontrant que les faits retenus seraient manifestement erronés. Lorsqu'elles prétendent que les courettes auraient été obstruées ou encore que les cheminées présentes sur le toit ne seraient que fictives, les recourantes se fondent certes sur le procès-verbal établi lors de l'inspection locale pour appuyer leurs dires; néanmoins, contrairement à ce qu'elles avancent, les passages auxquels elles se réfèrent ne relèvent pas des constatations du TAPI, mais de leurs propres déclarations verbalisées à cette occasion. Une telle manière de procéder est cependant et à l'évidence impropre à démontrer que l'état de fait cantonal procéderait d'une appréciation arbitraire ( art. 106 al. 2 LTF ). On ne comprend enfin guère

en quoi le fait que les panneaux solaires n'atteignent prétendument pas le 30 % des besoins en chaleur - comme exigé par l'OCEN - attesterait de la non-conformité des plans, comme l'affirment pourtant les recourantes. Il n'y a quoi qu'il en soit pas lieu de s'attarder sur ce point: la Cour de justice a en effet, en application du droit cantonal de procédure, jugé irrecevables les griefs liés au respect de cette condition, estimant que les recourantes n'avaient pas d'intérêt à s'en prévaloir, ce que ces dernières ne prennent toutefois pas la peine de discuter céans, au mépris des exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF.

### **E. 3.4**

Il s'ensuit que rien ne vient démentir que les services spécialisés de l'Etat se sont prononcés sur la base de plans conformes aux constatations du TAPI, comportant la mention claire de la réduction des courettes et de la suppression d'un conduit de cheminée. Lesdits services ont ainsi examiné le projet en toute connaissance de cause, avant d'émettre leurs préavis positifs. Pas plus que devant l'instance précédente, les recourantes ne fournissent d'éléments susceptibles de remettre en cause l'appréciation de ces autorités ou encore d'attester du prétendu défaut de ventilation. Les rapports techniques privés auxquels elles se réfèrent ne permettent en effet pas d'aboutir à la conclusion que la réduction des courettes empêcherait celles-ci de remplir leur fonction. Le rapport D. \_\_\_\_\_ du 4 décembre 2015 n'indique en particulier pas, comme l'a relevé l'instance précédente, les motifs pour lesquels les courettes devraient absolument être de section constante de haut en bas pour pouvoir fonctionner correctement; quant aux rapports E. \_\_\_\_\_, bureau technique sanitaires, des 13 août 2013 et 26 mars 2015, ils font uniquement état, s'agissant des courettes, d'une problématique liée à une convention de passage, laquelle relève cependant du droit privé et ne présente aucun caractère technique en rapport avec la ventilation. On ne discerne pas non plus en quoi le résultat du test opéré par le bureau E. \_\_\_\_\_, consistant à injecter de la fumée dans une colonne de chute, démontrerait que les courettes d'aération ne rempliraient plus leur fonction: le rapport du 26 mars 2015 ne contient à cet égard aucune explication technique permettant de s'en convaincre (cf. rapport, ch. 4.1), à l'instar du recours, limité, sur cette question, à des allégations purement appellatoires. C'est par ailleurs tout aussi appellatoirement que les recourantes affirment que l'incendie survenu dans l'immeuble, le 5 octobre 2016, aurait mis en évidence que les courettes seraient obstruées et la ventilation naturelle compromise; les recourantes se contentent à cet égard de se référer au rappel de leur propre grief contenu dans l'arrêt cantonal, ce qui est manifestement insuffisant à fonder leur critique au regard des exigences de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF . Enfin, il convient encore de rappeler que le DALE a notamment conditionné l'autorisation litigieuse au respect du préavis de la police du feu du 10 mars 2015; celui-ci exige notamment, s'agissant de la protection contre les incendies et la ventilation, l'installation d'un exutoire de fumée dans la cage d'escalier ainsi que la création de différentes ventilations, dans les sanitaires, la cuisine, la buanderie, ainsi que dans la cage d'escalier. Or, rien au dossier ne permet de conclure que le projet litigieux, assorti de ces mesures supplémentaires - que les recourantes ne discutent d'ailleurs pas - ne serait pas à même de garantir la ventilation de l'immeuble.

Dans ces circonstances, la cour cantonale pouvait, sans que cela n'apparaisse critiquable, se fonder sur les préavis des services spécialisés de l'Etat pour retenir que la ventilation de l'immeuble n'était pas compromise par le projet litigieux (cf. arrêts 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 3.2; 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2; 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2; voir également, THIERRY TANQUEREL, Manuel de droit

administratif, 2011, n. 508 p. 168 et les arrêts cités).

### **E. 3.5**

Le grief apparaît en définitive mal fondé et doit être rejeté, pour autant que recevable.

### **E. 4**

Invoquant l'arbitraire ( art. 9 Cst. ), les recourantes se plaignent d'une violation de l'art. 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI; RS/GE L 5 05.01), dans sa version antérieure au 4 février 2015.

Aux termes de cette disposition, est réputée complémentaire la demande qui a pour objet la modification d'une demande d'autorisation principale en cours d'examen ou d'une autorisation principale en vigueur (art. 10A al. 1 aRCI). La demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial (art. 10A al. 2 let. a aRCI) ou l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une certaine importance (let. b) est traitée comme une demande nouvelle et distincte.

Les recourantes soutiennent qu'en raison des divergences entre les travaux d'ores et déjà effectués et les plans d'enquête l'autorisation complémentaire litigieuse régulariserait un "état de fait fictif", en violation de l'art. 10A aRCI. Ce grief tombe toutefois d'emblée à faux dès lors que c'est, d'une part, en vain que les recourantes ont critiqué les constatations du TAPI - que la Cour de justice a faites siennes - et qu'il a, d'autre part, été établi sans arbitraire que les plans d'enquête concordaient avec ces constatations, en particulier s'agissant des courettes techniques et des cheminées en toiture (cf. consid. 3.3 et 3.4).

### **E. 5**

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourantes, qui succombent (art. 65 al. 1 et 66 al. 1 et 5 LTF). Celles-ci verseront en outre des dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 1 et 4 LTF ). Il n'y a en revanche pas matière à infliger aux recourantes une amende pour procédés téméraires ( art. 33 al. 2 LTF ; cf. ATF 120 III 107 consid. 4b p. 110).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.