

# BGer 1C\_79/2024 vom 19. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_79\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_79_2024)

FR: TF 1C\_79/2024 du 19 septembre 2025

IT: TF 1C\_79/2024 del 19 settembre 2025

## Erwägungen

### E. 1

La voie du recours en matière de droit public est ouverte, la décision attaquée ayant été rendue dans une cause de droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ); aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'est réalisée en l'espèce.

Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant la Cour de justice. En tant que copropriétaires d'une unité d'étage de l'immeuble en cause, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme l'octroi d'une autorisation de construire portant sur des travaux effectués dans les combles et la toiture de ce bâtiment, sans leur assentiment. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Leur qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF est donnée.

L'arrêt attaqué, qui a renvoyé l'affaire à l'instance inférieure pour nouvelle décision, est une décision incidente qui ne peut en principe pas faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral (cf. art. 93 al. 1 LTF ; arrêt 1C\_182/2024 du 4 avril 2024 consid. 3.4). Si le recours n'est pas recevable en vertu de l' art. 93 al. 1 et 2 LTF ou qu'il n'a pas été utilisé, les décisions préjudicielles et incidentes peuvent être attaquées par un recours contre la décision finale dans la mesure où elles influent sur le contenu de celle-ci (cf. art. 93 al. 3 LTF ).

En principe, la décision de première instance rendue après renvoi doit à nouveau être soumise à la procédure de recours. Une décision de renvoi de l'autorité supérieure peut exceptionnellement être contestée directement auprès du Tribunal fédéral par un recours contre la décision finale de première instance (recours omisso medio, Sprungbeschwerde). Un recours omisso medio au Tribunal fédéral est recevable lorsque l'autorité cantonale de dernière instance rend, dans une première procédure, une décision incidente de renvoi qui, soit n'est pas attaquant de manière autonome devant le Tribunal fédéral, soit n'est pas contestée par la partie concernée devant le Tribunal fédéral, et que l'instance inférieure applique, dans une deuxième procédure, les directives de l'instance supérieure de manière conforme aux instructions, ce que la partie concernée souhaite maintenant contester, sans soulever de griefs allant au-delà ( ATF 150 II 346 consid. 1.2.4 ss, spéc. consid. 2.5.1; arrêt 1C\_375/2024 du 1er mai 2025 consid. 1.3.1).

Dans leur recours, les recourants soutiennent que les instances précédentes n'auraient pas dû statuer sur la demande de permis de construire, la communauté des propriétaires d'étages n'ayant pas autorisé l'exécution des travaux d'aménagement des combles avec modifications et création d'ouvertures dans la toiture. Ce point a été traité de manière définitive par l'arrêt attaqué du 30 août 2022. Il peut par conséquent faire l'objet d'un recours direct auprès du Tribunal fédéral.

Il convient d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Les recourants se plaignent d'un déni de justice ( art. 29 Cst. ) et d'une constatation manifestement inexacte des faits en tant que l'instance précédente aurait omis de se prononcer sur leurs allégués concernant la perte d'un espace d'étendage dans les combles qui influait négativement sur leur confort de vie. Selon eux, ces allégués étaient susceptibles de démontrer une violation de l'art. 1 de la loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR; RSG L 5 20) ainsi que de l'art. 57 de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI; RSG L 5 05).

2.1.1. Commet un déni de justice proscrit par l' art. 29 al. 1 Cst. l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinent pour l'issue du litige, ou qui omet de statuer sur une conclusion d'un recours dont elle est valablement saisie, alors qu'elle est compétente pour le faire (cf. ATF 142 II 154 consid. 4.2; 141 V 557 consid. 3.2.1; 133 III 235 consid. 5.2; 125 III 440 consid. 2a).

2.1.2. Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), à moins que ceux-ci n'aient été établis de façon manifestement inexacte - c'est-à-dire arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). Si la partie recourante entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente, elle doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées et la correction du vice susceptible d'influer sur le sort de la cause (cf. art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques de type appellatoire portant sur l'état de fait ou sur l'appréciation des preuves (cf. ATF 140 III 264 consid. 2.3).

## **E. 2.2**

En l'occurrence, les recourants ne démontrent pas, d'une manière conforme aux exigences de motivation accrues de l' art. 106 al. 2 LTF , en quoi les allégués de fait dont ils se prévalent seraient déterminants pour l'issue du litige. La simple référence aux art. 1 LDTR et 57 LCI n'est dans ce contexte manifestement pas suffisante, s'agissant de surcroît de l'application du droit cantonal que le Tribunal fédéral ne revoit que sous l'angle de l'arbitraire. Quant au grief de déni de justice, il doit également être écarté. En effet, la cour cantonale a abordé la problématique en question en lien avec l'absence de buanderie au sous-sol.

## **E. 3**

Les recourants se plaignent également d'une constatation inexacte des faits, en tant que la cour cantonale n'aurait pas constaté que l'assemblée des propriétaires d'étages n'aurait pas donné son accord aux travaux; ils se réfèrent plus particulièrement à un procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 29 avril 2021 de la PPE. Ce document ne ressort toutefois pas du dossier, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte ( art. 99 al. 1 LTF ). Cela étant, il n'y a pas lieu de compléter l'arrêt attaqué dès lors que celui-ci mentionne expressément que "la PPE n'avait jamais donné son accord aux travaux" (consid. 3.3 ci-dessous).

## **E. 4**

Les recourants invoquent l'arbitraire de l'arrêt attaqué. Les instances précédentes auraient versé dans l'arbitraire en confirmant l'octroi du permis de construire, malgré l'absence d'un accord de la PPE sur l'exécution des travaux qui touchaient entre autres aux parties

communes de l'immeuble (toiture). Ils se plaignent dans ce contexte d'une application arbitraire de l'art. 11 al. 4 RCI et de l'art. 1 al. 6 LCI. Les recourants se réfèrent en particulier à un arrêt 1C\_116/2013 du Tribunal fédéral du 11 octobre 2013.

En l'espèce, dans l'arrêt attaqué, la Cour de justice a constaté que la PPE n'avait jamais donné son accord aux travaux. Toutefois, elle a considéré que, selon une jurisprudence cantonale constante (ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18d; ATA/680/2021 du 29 juin 2021 consid. 4b), les différends relevant du droit privé étaient sans influence sur la procédure administrative portant sur la conformité de la délivrance d'une autorisation de construire en application du droit public de la construction. Par conséquent, l'instance précédente a considéré que l'absence d'accord de la PPE, si elle pouvait certes faire obstacle matériellement aux travaux, était sans effet sur la conformité du projet aux normes de la LCI ou de la LDTR et sur la délivrance de l'autorisation. Elle a donc rejeté le grief des recourants.

#### **E. 4.1**

Aux termes de l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). Pour qu'une autorisation soit délivrée, la construction ou l'installation doit en principe être conforme à l'affectation de la zone et le terrain équipé (al. 2 let. a et b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

Selon l'art. 1 al. 6 LCI (dans sa teneur au moment du prononcé de l'arrêt attaqué), dès que les conditions légales sont réunies, le département du territoire est tenu de délivrer l'autorisation de construire.

L'art. 11 al. 4 RCI prévoit que toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié, conformément à l'article 2, alinéa 3, de la loi.

#### **E. 4.2**

Si un projet de construction satisfait aux prescriptions légales, il existe en principe, en vertu du droit fédéral, un droit à l'octroi du permis de construire (cf. ATF 131 II 103 consid. 3.3; arrêts 1C\_432/2021 du 27 juillet 2022 consid. 3.1.1; 1C\_670/2021 du 5 avril 2022 consid. 4.1; 1C\_367/2016 du 7 février 2017 consid. 8.5; 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 5). Le maître d'ouvrage doit donc avoir la possibilité de déposer une demande de permis de construire et de la faire examiner sur le fond (cf. arrêt 1C\_432/2021 précité consid. 3.1.1).

La procédure d'autorisation de construire a pour but de déterminer si le projet de construction est conforme aux prescriptions de droit public. La personne du requérant de l'autorisation, en particulier son droit de construire au regard du droit civil, n'est ainsi pas au premier plan de l'examen réalisé par l'autorité de police des constructions; le droit de disposition du requérant sur un bien-fonds n'est, le cas échéant, examiné que *prima facie* (cf. arrêts 1C\_393/2024 du 12 mars 2025 consid. 3.3; 1C\_143/2022 du 28 mai 2024 consid. 2.5 et les réf.).

#### **E. 4.3**

Les recourants invoquent pour la première fois devant le Tribunal fédéral l'application arbitraire de l'art. 11 al. 4 RCI qui prévoit que les demandes d'autorisation doivent être signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé. L'exigence de signature doit en l'occurrence permettre de s'assurer que le propriétaire du fonds concerné a donné son

assentiment au projet de construction.

Dans l'arrêt attaqué, la Cour de justice a toutefois considéré que la question du pouvoir de disposer (en l'occurrence d'un copropriétaire d'étages) de l'immeuble concerné par le projet de construction relevait du droit privé, la procédure de permis de construire ayant pour seul objet d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements. Or, sur ce point, les recourants ne cherchent pas à démontrer qu'il existerait une pratique genevoise constante selon laquelle l'exigence de signature du propriétaire, consacrée uniquement par le règlement d'application (art. 11 al. 4 RCI) et non par la LCI (cf. art. 2 al. 3 LCI), constituerait une condition de validité à l'octroi du permis de construire, et non pas une simple prescription de forme (Ordnungsvorschrift), comme le retient l'arrêt attaqué. Sur ce point, la jurisprudence est d'ailleurs variable selon les cantons (cf. PETER PERREN, *Probleme bei Stockwerkeigentum und Erbgemeinschaften im Baubewilligungsverfahren*, in *KPG/GAC - Bulletin* 3/1993 p. 11 ss, spéc. p. 15 ss, pour une pratique cantonale où les autorités administratives peuvent, mais ne sont pas obligées, d'examiner un droit de construire au regard du droit civil; cf. en ce sens aussi FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, *Zürcher Planungs und Baurecht*, Vol. 1, 7e éd. 2024, p. 443 s.; BÉATRICE LUSTENBERGER SCHLÄPFER, *Erfordernis der Zustimmung der Stockwerkeigentümersversammlung für die Einreichung eines Baugesuchs*, in: *PBG Aktuell* 4/1996 p. 37 s.).

Dans le cas présent, les recourants ne démontrent pas l'existence d'une pratique cantonale claire et indiscutée de la Cour de justice selon laquelle l'autorité genevoise compétente en matière de police des constructions pourrait et devrait refuser de donner suite à la demande de permis de construire lorsque le requérant est manifestement dépourvu du droit de construire au regard du droit civil. Le Tribunal fédéral n'a donc pas lieu de s'écarter de l'arrêt attaqué qui estime que la question du pouvoir de disposer du propriétaire d'étage n'était pas déterminante dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire puisque celle-ci a, comme on l'a vu, pour seul but de déterminer si le projet de construction est conforme aux prescriptions de droit public (cf. consid. 4.2 ci-dessus). Selon la jurisprudence, l'art. 22 LAT ne consacre d'ailleurs pas une obligation générale pour les autorités compétentes en matière d'octroi d'un permis de construire d'examiner elles-mêmes les questions préliminaires de droit civil relatives au droit de construire du requérant (cf. arrêts 1C\_393/2024 du 12 mars 2025 consid. 3.3; 1C\_628/2020 du 21 juillet 2021 consid. 2.4; cf. contra: ALEXANDER RUCH in *Commentaire pratique LAT, Autorisation de construire, protection juridique et procédure*, 2020, n° 51 ad art. 22 LAT), ce d'autant moins qu'il appartient aux cantons de régler la compétence et la procédure dans ce domaine (cf. art. 25 LAT; arrêt 1C\_393/2024 du 12 mars 2025 consid. 3.3).

Certes, dans un arrêt 1C\_116/2013 auquel se réfèrent les recourants, le Tribunal fédéral a précisé que, selon la pratique cantonale grisonne, l'autorité de police des constructions devait refuser de donner suite à la demande d'autorisation de construire portant sur des parties communes d'une PPE lorsqu'il apparaît, après un examen sommaire, que la communauté des propriétaires d'étages n'a pas valablement consenti aux travaux en question (cf. arrêt 1C\_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.2; cf. également arrêt 1C\_432/2021 du 27 juillet 2022 consid. 3.1.3; VALÉRIE DÉFAGO GAUDIN, *La propriété par étages en droit public*, in: *Bénédict Foëx (éd.), La propriété par étages aujourd'hui, une alerte cinquantenaire*, 2016, p. 123 ss, spéc. p. 138; VALENTIN PICCININ, *La propriété par étages en procès*, 2015, nos 564-565). Les recourants perdent cependant de vue qu'il

existait dans cette cause 1C\_116/2013 une pratique cantonale claire selon laquelle les communes n'avaient pas à traiter les demandes de permis de construire émanant de requérants qui ne disposaient manifestement pas d'un droit de construire au sens du droit civil; or, les recourants ne prétendent pas ni ne démontrent que tel serait le cas dans le canton de Genève.

De surcroît, il aurait été défendable de considérer, sur la base d'un examen sommaire, qu'il n'était pas manifeste que la société intimée n'était pas autorisée à construire en vertu du droit civil, dès lors que la demande de permis portait essentiellement sur l'aménagement des combles en trois appartements, soit - selon les constatations de l'office des autorisations de construire du département dont le caractère arbitraire n'a pas été démontré par les recourants - un lot en propriété par étages appartenant exclusivement à dite société.

Enfin, l'appréciation de la cour cantonale n'apparaît pas arbitraire dans son résultat dès lors que la question du pouvoir de disposer du bien-fonds pourrait être résolue dans le cadre d'un procès-civil. Le juge civil a, par ailleurs, le cas échéant, la possibilité d'ordonner en vertu du droit privé, l'arrêt des travaux de construction à titre de mesures provisionnelles (cf. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, op. cit., p. 444), voire même la remise en état en vertu du droit privé si les conditions en sont réunies (cf. arrêt 1C\_642/2015 du 8 novembre 2016 consid. 3.5).

#### **E. 4.4**

Le grief d'arbitraire soulevé par les recourants doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 5**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité aux frais des recourants qui succombent ( art. 66 al. 1 LTF ). La société intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens.

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