

# **GE\_GERICHTE ATA/115/2010 vom 16. Februar 2010**

GE Cour de justice, 2010-02-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_115\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_115_2010)

FR: GE\_GERICHTE ATA/115/2010 du 16 février 2010

IT: GE\_GERICHTE ATA/115/2010 del 16 febbraio 2010

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Formé en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A al. 1 et 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 2**

a. Le recourant fait valoir la nullité de la décision de la police du feu du 8 juillet 2009, en raison de sa notification irrégulière. Ce grief sera examiné à titre

- 7/11 - A/2901/2009 liminaire, cette question devant l'être d'office (P. MOOR, Droit administratif, vol. 2, 2ème éd., 2002, ch. 2.3.1.2., p. 307).

b. Les décisions administratives doivent être notifiées aux parties, le cas échéant à leur domicile élu, ou auprès de leurs mandataires (art. 46 al. 2 LPA dont la teneur sur ce point n'a pas été touchée par sa modification entrée en vigueur le 15 octobre 2009). Les « parties » au sens de cette disposition, sont celles qui, à l'endroit de l'autorité qui mène la procédure, ont des droits et des obligations de nature procédurale (P.MOOR, op.cit., ch. 2.2.5.5., p. 249). Par « mandataire » on entend toute personne dont on peut légitimement penser qu'elle représente la partie (P.MOOR, op.cit., ch. 2.2.8.3., p.302 et jurisprudence citée). Le but de la communication est de permettre à la décision de déployer ses effets en la communiquant à ceux dont elle affecte la situation juridique, et cela, de telle manière qu'il ne dépende que d'eux d'en prendre connaissance (P.MOOR, op.cit., ch. 2.2.8.3., p. 302).

### **E. 3**

Les autorités compétentes en matière de police du feu sont le DCTI et, sur délégation de celui-ci, l'office de la sécurité civile ou le service de la police du feu (art. 1 al. 1 et 3 RPSSP).

### **E. 4**

Toute installation de sécurité incendie doit être maintenue en bon état de fonctionnement (art. 9 al. 1 RPSSP). Elle peut faire l'objet d'une mesure de remplacement si son état le justifie, ou d'adaptation en cas de changement d'affectation, voire de mesures complémentaires quelle que soit sa date de construction (art. 9 al. 3, 10 et 11 RPSSP).

La responsabilité du bon état d'entretien des installations, leur remplacement ou leur adaptation incombent au propriétaire ou à l'exploitant (art. 9 al. 2, 10 et 11 RPSSP), ce qui crée une pluralité de destinataires susceptibles d'être parties à une décision de la police du feu .

### **E. 5**

a. Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 CCS). A ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courants (art. 647a CCS), des actes d'administration plus importants (art. 647b CCS) et des actes de disposition (art. 648 CCS). De plus, le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CCS).

b. Le législateur fédéral a choisi de traiter la propriété par étages comme un cas particulier de copropriété (P.-H. STEINAUER op. cit., p. 309 n° 1124). Celle-ci se distingue de celle-là par le fait qu'elle est, de par la loi, dotée d'une organisation plus forte (art. 712g à 712t CCS), en particulier, la communauté

- 8/11 - A/2901/2009 formée par les propriétaires d'étages bénéficie, selon l'art. 712l CCS, d'une certaine autonomie juridique (P.-H. STEINAUER, op. cit., p. 310 n° 1126).

c. La capacité restreinte de la communauté des propriétaires d'étages n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble (A. WERMELINGER, La propriété par étages, commentaire des articles 712a à 712t CCS, Fribourg 2002, p. 447). Elle peut agir en justice pour des questions liées à un état de fait concernant les parties communes de l'immeuble et non pas celles qui ne concernent que les parties exclusives de ce dernier (A. WERMELINGER, op. cit., p. 484 ad n° 161 ; P.-H. STEINAUER, Les droits réels, 2007, tome premier, 3003a, p. 455). La capacité judiciaire de la communauté englobe toutes les procédures, y compris celles de droit public, lorsqu'elles peuvent concerner la gestion de la propriété par étages (A. WERMELINGER, op. cit., p. 485 ad n° 162). Cette capacité s'étend aux procédures dans le domaine de l'aménagement du territoire, pour peu que la propriété par étages soit lésée ou concernée ou pour celle relevant de la police des constructions, tel le permis de construire délivré à un voisin (A. WERMELINGER, op. cit., p. 490 ad n° 193 et 194). La qualité pour agir a notamment été reconnue à une communauté de copropriétaires d'étage pour contester un changement d'affectation dans les locaux mêmes de la copropriété (ATA/395/2005 du 24 mai 2005).

En l'espèce, il n'est pas contesté que les injonctions contenues dans la décision de la police du feu du 8 juillet 2009 concernant la mise en conformité d'installations se situant dans les parties communes de la copropriété par étages, contrairement à celles qui avaient fait l'objet du courrier de la police du feu du 19 mars 2009. Il ressort en revanche des échanges de correspondance dont une copie a été transmise à la police du feu qu'il existe un litige au sujet de la conformité des dispositifs installés dans lesdites parties communes, ainsi qu'un différend sur la prise en charge des travaux de mise en conformité entre la communauté des copropriétaires par étages, le propriétaire du lot dans lequel se trouve le dancing et l'exploitant de celui-ci.

## **E. 6**

Lorsque le dispositif anti-feu soumis au contrôle de la police du feu se trouve dans des locaux situés dans un bâtiment en propriété par étages et qu'il n'est pas possible de déterminer à qui il incombe de prendre en charge des travaux de mise en conformité parce que les personnes susceptibles d'être concernées de par la loi se renvoient la responsabilité, il n'y a pas lieu pour l'administration de tenir compte des desiderata des uns et des autres, ou d'accords internes qui auraient été pris. Même si, à teneur des art. 9 à 11 RPSSP, la police

du feu peut avoir, selon les situations, le choix d'adresser des injonctions de mises en conformité à plusieurs destinataires, elle se doit alors de notifier ses décisions à celui des administrés qui a la maîtrise juridique la plus directe, des lieux où les travaux en question doivent être exécutés.

- 9/11 - A/2901/2009

En l'occurrence, si les injonctions concernent l'exploitation du dancing loué par l'un des copropriétaires, elles touchent des installations se trouvant dans les parties communes de l'immeuble au sens de l'art. 712b al. 2 ch. 3 CCS. Dès lors que toutes les parties concernées ne sont pas d'accord sur la prise en charge de ces travaux, c'est à la communauté des copropriétaires par étages que ceux-ci incombent en vertu de l'art. 9 al. 1 RSSP parce que c'est elle qui a la maîtrise de ces parties communes. C'est à celle-ci que la police du feu doit ainsi notifier l'obligation de les entreprendre si elle veut que ses décisions déploient un effet juridique et si elle ne veut pas dépendre des tergiversations des uns et des autres.

#### **E. 7**

La communauté des copropriétaires par étages peut être représentée vis-à-vis des autres par un administrateur pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (art. 712 al. 1 CCS ; H.P. STEINAUER, op. cit., n° 1330). En vertu de l'art. 46 LPA, c'est donc à cette personne que l'administration doit notifier ses décisions concernant la communauté.

En l'espèce la communauté des copropriétaires concernée a désigné la régie B \_\_\_\_\_ comme administratrice, ce que le service du feu n'ignorait pas puisqu'il a entretenu de la correspondance avec cette régie. En notifiant sa décision du

#### **E. 8**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du département des constructions et des technologies de l'information (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera en revanche pas accordé d'indemnité de procédure. \* \* \* \* \*

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