

## **GE\_GERICHTE ATA/37/2020 vom 14. Januar 2020**

GE Cour de justice, 2020-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_37\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_37_2020)

FR: GE\_GERICHTE ATA/37/2020 du 14 janvier 2020

IT: GE\_GERICHTE ATA/37/2020 del 14 gennaio 2020

### **Regeste**

Résumé: Compte tenu de la procédure civile intentée par la recourante pour redevenir copropriétaire de la villa dont elle occupe le rez-de-chaussée, étant au bénéfice d'un droit d'habitation, la recourante dispose de la qualité pour recourir contre l'autorisation de construire délivrée aux propriétaires visant à transformer intérieurement une villa. Le préavis du service des monuments et des sites est motivé au sens de l'art. 93 al. 4 LCI. Toutes les conditions émises par le service des monuments et des sites dans son préavis favorable sous conditions (obligations impératives à respecter) permettent la sauvegarde de l'intérêt architectural et de l'unité de conception remarquables de la villa. Les travaux envisagés par les propriétaires (éléments temporaires, doublage du verre des fenêtres notamment) ne porteront pas atteinte à l'intérêt architectural et à l'unité de conception de la villa inscrite à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 26**

novembre 2019 consid. 3a et les arrêts cités). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/799/2018 du 7 août 2018 et l'arrêt cité ; Stéphane

- 10/16 - A/2037/2018 GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 184 n. 698).

b. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi. Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du

#### **E. 28**

février 2001, FF 2001 p. 4126 ss et 4146 ss). Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son

annulation ou à sa modification (let. c).

L'intérêt digne de protection implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, répondant ainsi à l'exigence d'être particulièrement atteint par la décision. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2015 consid. 3.1 ; 1C\_152/2012 consid. 2.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 ; François BELLANGER/Thierry TANQUEREL ; Le contentieux administratif ; éd. 2013, pp. 115-116). Le lien de connexité est clair lorsque le recourant est l'un des destinataires de la décision. Si le recourant est un tiers, il devra démontrer l'existence d'une communauté de fait entre ses intérêts et ceux du destinataire. Par exemple, le voisin d'un fonds pourra recourir si la décision concernant ce fonds lui cause un préjudice réel, car il est suffisamment proche de celui-ci pour risquer de subir les nuisances alléguées (François BELLANGER/Thierry TANQUEREL ; op. cit., pp. 115-116).

c. En l'occurrence, la chambre de céans considère que la recourante dispose d'un intérêt juridique compte tenu de la procédure civile C/30350/2017 ayant pour but d'invalider l'acte notarié du 16 novembre 2011, action qui, si elle devait être accueillie, aurait pour effet que la recourante retrouverait sa part de copropriété sur la parcelle n° 519.

La recourante se trouve ainsi dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération par rapport à l'autorisation de construire délivrée aux intimés

- 11/16 - A/2037/2018 visant à transformer intérieurement la villa dont l'intéressée occupe le rez-de-chaussée compte tenu de son droit d'habitation.

Le recours est donc recevable. 3)

Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du département de délivrer l'autorisation de construire APA 50'177 portant sur la transformation intérieure de la villa et la modification d'un jour en toiture. 4)

Conformément à l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a), et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2). 5)

La recourante soutient que le TAPI ne pouvait pas considérer le préavis du SMS comme étant suffisamment motivé. Elle considère également que le SMS ne s'est pas déterminé sur la création d'un second logement dans la villa, sur la réaffectation des chambres au 1er étage, sur le remplacement des fenêtres d'origine et sur le remplacement de la tabatière par un « Velux ».

a. Conformément à l'art. 1 al. 6 LCI, dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire.

b. Selon l'art. 9 al. 1 LPMNS, les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés. Les art. 90 al. 1 et 93 al. 1, 2 et 4 LCI sont applicables par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles. Restent réservés les cas d'intérêt public

À teneur de l'art. 90 al. 1 1ère et 2ème phrase LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

L'art. 93 LCI prévoit que les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, concernant des immeubles visés à l'art. 89 LCI sont soumises, pour préavis, à la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) (al. 1). Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis, pour préavis, à l'office du patrimoine et des sites (al. 2). Les préavis sont motivés (al. 4).

c. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3.1). Ils n'ont

- 12/16 - A/2037/2018 qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 8a). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1247/2019 du 13 août 2019 consid. 4a et l'arrêt cité)

Cependant, la délivrance d'autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/1829/2019 précité consid. 8b et l'arrêt cité).

e. Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la commission d'architecture (ci-après : CA), la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive que des exigences de motivation plus explicite soient requises lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

f. En l'occurrence, il ressort de la chronologie du dossier que les intimés ont déposé une autorisation de construire d'abord enregistrée sous la référence DD 111'459-1, requalifiée ensuite en demande d'autorisation de construire en procédure accélérée sous la référence APA 50'177.

Le département était en droit de traiter la demande d'autorisation de construire par la voie de cette procédure dans la mesure où les travaux projetés, selon les plans visés ne varientur le 18

mai 2018, portent sur la modification intérieure de la villa et ne modifient pas l'aspect général de celle-ci (art. 3 al. 7 let. b LCI).

En effet, il est prévu, au rez-de-chaussée, de monter une paroi temporaire dans le hall ainsi que de transformer le réduit en salle de bains. Au 1er étage, les

- 13/16 - A/2037/2018 chambres se verraient réaffectées pour accueillir un séjour, une cuisine et l'espace de salles de bains serait transformé pour être remis au goût du jour. L'étage des chambres de bonnes se verrait lui rénové et la tabatière de toiture serait remplacée par un « Velux » un peu plus grand. Enfin, le vitrage de toutes les fenêtres du bâtiment seraient doublées.

Selon le courrier d'accompagnement de l'autorisation de construire, l'architecte des intimés a consulté une collaboratrice du SMS le 15 février 2018 et le projet tenait compte des remarques formulées par celle-ci. Cette consultation orale ressort également du préavis favorable du SMS du 8 mai 2018. Il en découle que le projet des intimés a été suivi de près par le SMS et qu'il avait déjà formulé des remarques à son propos.

S'agissant de la problématique relative à la motivation du préavis du SMS, ce service a posé plusieurs conditions pour valider le projet. Ces conditions, qui constituent des obligations impératives à respecter selon ledit préavis, peuvent être interprétées comme étant une forme de motivation au préavis favorable du SMS, en ce sens que ce service n'est pas opposé au projet pour autant que les éléments dont il est question dans les conditions soient sauvegardés. Il en découle que l'art. 93 al. 4 LCI a bien été respecté.

Le SMS exige en effet que les fenêtres d'origine ne soient pas remplacées (la seule intervention admise étant le doublage du verre) et que si tel devait déjà être le cas, il faudrait constituer des nouvelles menuiseries identiques aux existantes d'origine. Il prévoit également que le mandataire a la responsabilité d'exécuter les travaux en respectant les règles de l'art, en maintenant et restaurant soigneusement tous les éléments d'origine dignes d'intérêt. On ne saurait donc suivre la recourante lorsqu'elle soutient que le SMS n'a pas pris en considération les éléments dignes d'intérêt à préserver.

Le fait que le préavis ne comporte pas de référence au « Velux » et/ou à d'autres éléments importants aux yeux de la recourante (réaffectation des chambres au 1er étage, création d'un second logement dans la villa, etc.) ne signifie pas que ce service n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée le dossier soumis. La demande d'autorisation de construire contient en effet plusieurs plans qui indiquent tant la future disposition des pièces dans les étages que le remplacement de la tabatière par un « Velux » de taille légèrement supérieure (55 x 98 cm), ainsi que des photographies de l'extérieur et de l'intérieur de la maison. Le SMS disposait donc de tous les éléments permettant de se prononcer sur les éléments dignes d'intérêt à préserver, ce qu'il a du reste fait en préavisant favorablement sous conditions le projet.

Le SMS a également conditionné son préavis favorable à la réversibilité des interventions dans la villa, de sorte que les craintes de la recourante sur une

- 14/16 - A/2037/2018 transformation importante et pérenne par rapport aux travaux envisagés sont infondées.

Enfin, tous les détails d'exécution devaient être transmis au SMS pour validation au minimum trente jours avant l'ouverture du chantier ou trente jours avant la commande des travaux. Cette condition permet ainsi de garantir un contrôle par le SMS – composé

d'architectes et d'historiens spécialisés dans la protection du patrimoine – sur, par exemple, les matériaux qui seront utilisés pour mener à bien le projet.

Toutes ces conditions ont d'ailleurs pour but que l'arrêté du 20 mars 2014 inscrivant la villa à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés ne soit pas vidé de sa substance permettant ainsi la sauvegarde de l'intérêt architectural et de l'unité de conception remarquables de la villa.

Dans sa décision, le département n'a pas minimisé le préavis du SMS du 8 mai 2018, puisque selon la 4ème condition de l'autorisation de construire délivrée, l'intimé a précisé que les conditions figurant dans ce préavis devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de sa décision.

Au vu de ces éléments, force est de constater que les conditions qui ont été posées par le département pour valider le projet des intimés permettent d'exclure une atteinte aux éléments dignes d'intérêt de la villa.

Ainsi et dans la mesure où le département a suivi le préavis du SMS du 8 mai 2018 qui a un poids particulier (art. 93 al. 2 LCI), la chambre de céans doit, dans ces circonstances et à l'instar du TAPI composé pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, observer une certaine retenue (ATA/417/2019 du 9 avril 2019 et les arrêts cités).

Le projet des intimés est ainsi conforme aux art. 9 al. 1 LPMNS, 90 al. 1 et 93 al. 2 et 4 LCI, et les griefs de la recourante qui s'y rapportent seront écartés.

Au surplus, tous les autres préavis émis par les services spécialisés sont favorables ou favorables sous conditions.

Le département n'a ainsi ni abusé de son pouvoir d'appréciation ni constaté de manière inexacte ou incomplète les faits pertinents en accordant l'autorisation de construire sollicitée (art. 1 al. 6 LCI). 6)

En tous points infondé, le recours sera rejeté et le jugement du TAPI confirmé. 7)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux époux VAN BOETZELAER, pris conjointement et

- 15/16 - A/2037/2018 solidairement, à la charge de la recourante, dès lors qu'ils y ont conclu et qu'ils ont eu recours aux services d'un mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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