

GE_GERICHTE ATA/680/2021 vom 29. Juni 2021

GE Cour de justice, 2021-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_680_2021

FR: GE_GERICHTE ATA/680/2021 du 29 juin 2021

IT: GE_GERICHTE ATA/680/2021 del 29 giugno 2021

Regeste

Résumé: Compte tenu de l'absence de visa ne varietur des plans de coupes et gabarits joints à une demande d'autorisation de construire, l'ouverture du chantier ne pourra être autorisée tant que les conditions nécessaires ne seront pas remplies. Une demande d'autorisation de construire complémentaire peut s'avérer nécessaire pour assurer la conformité du projet de construction à l'autorisation de construire principale. Faute de preuve que le projet de construction impliquera nécessairement des reprises en sous-sol justifiant des installations permanentes sur les parcelles des recourantes, l'autorisation de construire querellée n'avait pas à être signée par celles-ci. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 18

novembre 1992, obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel. La signature du plan cadastral par un ingénieur-géomètre officiel est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction (art. 10A al. 4 RCI).

À moins qu'elles ne portent sur des points mineurs, les demande et autorisation complémentaires sont publiées (art. 10A al. 5 LCI).

L'autorisation complémentaire suit, quant à sa validité, le sort de l'autorisation principale (art. 10A al. 6 RCI).

La conformité d'une autorisation complémentaire de construire au sens de l'art. 10A RCI s'examine en principe in abstracto, soit par rapport aux plans qu'un requérant dépose en vue de régulariser des travaux divergents d'une autorisation principale en cours d'examen ou en vigueur. S'il s'avère que les travaux exécutés ne correspondent pas auxdits plans, il revient alors au département, soit aujourd'hui le DT, de régulariser la situation, en ordonnant le dépôt d'une nouvelle requête en autorisation complémentaire de construire, respectivement la mise en conformité des travaux exécutés en violation de la législation (art. 129 et 130 LCI ; ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 5a et les références citées).

d. Selon la jurisprudence, même l'absence d'un plan au 1/100ème d'installation de chantier définitif au stade de l'autorisation de construire ne saurait conduire, pour ce seul motif, à l'annulation de cette dernière. En effet, le contrôle des chantiers est assuré par un règlement spécifique et notamment par le biais d'une formule ad hoc fournie par l'administration. Aucun chantier ne peut être ouvert avant d'avoir été annoncé au service d'inspection des chantiers sur ladite formule

- 19/22 - A/4305/2019 (art. 33 RCI ; art. 4 al. 1 RChant ; ATA/479/2021 du 4 mai 2021 consid. 3b et les références citées).

e. En l'espèce, les éléments versés au dossier, en particulier la DD 111'973, indiquent que la construction projetée, soit celle d'un immeuble de logements avec surface artisanale et parking souterrain, ne porte que sur la parcelle n° 383. Ainsi, la nécessité d'une servitude de passage initialement évoquée par la ville dans le cadre de la DP 18'658 et dans son préavis favorable du 29 novembre 2018, n'a pas été reprise ultérieurement, en particulier dans les préavis favorables subséquents des 20 juin et 16 août 2019.

La DD 111'973 vise plusieurs documents, comme en faisant partie intégrante, dont le préavis du GESDEC du 13 novembre 2018. Ce dernier relevait particulièrement que des constructions profondes à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en-dessous du niveau naturel du terrain étaient nécessaires en vue de la réalisation du projet de construction et plusieurs documents devaient être fournis en vue de l'ouverture du chantier. Il s'ensuit que le chantier, dont la construction elle-même, ne sera pas autorisé si les documents en question ne sont pas fournis.

En outre, il n'est pas contesté que la DD 111'973 réserve expressément les droits des tiers, dont font partie les recourantes. En d'autres termes, en cas d'empiètement sur leurs parcelles, celles-ci conservent la possibilité de faire valoir leur droit, notamment sur le plan civil, tel que l'a confirmé le département dans ses écritures du 28 janvier 2021, renvoyant aux précédentes des 5 décembre 2019 et 28 juillet 2020. Ainsi, le rapport indique que trois variantes sont envisageables, en précisant que des sondages complémentaires, voire un forage, seront effectués afin de connaître les caractéristiques du sol nécessaires au contrôle d'exécution de la variante choisie. Il en résulte qu'à ce stade et contrairement aux allégations des recourantes, aucune variante n'a encore été décidée. Il ne saurait donc être retenu qu'une variante sera préférée à une autre, et en inférer les éventuels effets anticipés sans disposer des informations permettant d'en apprécier la portée. Ainsi, le projet de construction envisagé ne vaut actuellement que dans la mesure où il a été autorisé par la DD 111'973 et sous réserve que la requérante satisfasse aux conditions fixées par celle-ci, en particulier dans le préavis du GESDEC précité. Le fait que les plans de coupes et gabarits (coupe AA, coupe BB et coupe CC) n'aient pas été visés ne varientur, à l'inverse des autres plans de construction, confirme que l'ouverture du chantier ne saura être autorisée tant que les conditions nécessaires ne seront pas remplies.

En ces circonstances, une demande d'autorisation de construire complémentaire pourra s'avérer nécessaire afin de s'assurer la conformité du projet de construction en question à la DD 111'973. Une telle demande peut effectivement être déposée en vue de la modification d'une autorisation principale en vigueur, pour laquelle l'attestation de conformité n'a pas encore été adressée au

- 20/22 - A/4305/2019 département ou pour laquelle le permis d'occuper n'a pas encore été délivré. Tel est le cas en l'occurrence, contrairement aux allégations des recourantes. De plus, si la modification nécessitée devait s'avérer d'une plus grande ampleur, elle pourrait être traitée comme une demande nouvelle et distincte.

Dans ce contexte, c'est à juste titre que le département et le TAPI ont retenu que la demande des recourantes était prématurée, dans la mesure où le dossier ne permet actuellement pas d'asseoir leur position et où la DD 111'973 comporte les réserves nécessaires à cet égard, tant par la référence au préavis du GESDEC précité que par la réserve de leurs droits.

En conséquence, il n'y a pas de violation des art. 7 et 9 RCI. 5)

En second lieu, les recourantes reprochent au département et au TAPI d'avoir violé les art. 2 LCI et 11 RCI. Selon elles, dans l'hypothèse où les reprises en sous-sol avaient figuré sur les coupes AA et CC visées ne varietur, leur accord aurait dû être sollicité et figurer au dossier.

a. Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la FAO doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur, du 17 décembre 1982. Demeurent réservés les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire (art. 2 al. 3 LCI).

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'art. 2 al. 3 LCI (art. 11 al. 4 RCI).

b. In casu, il n'est pas établi qu'actuellement, le projet de construction envisagé impliquera nécessairement des reprises en sous-sol justifiant des installations permanentes sur les parcelles des recourantes. Compte tenu des considérations qui précèdent, le TAPI a considéré à bon droit qu'aucun élément n'imposait que l'autorisation de construire querellée, qui ne porte en l'état que sur la parcelle n° 383, soit signée par des tiers.

Ce grief doit donc également être rejeté. 6)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 7)

Vu l'issue du recours, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourantes, prises conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à Implenia ayant participé à la procédure de recours (art. 87 al. 2 LPA). Cette indemnité sera à la charge des

- 21/22 - A/4305/2019 recourantes, prises conjointement et solidairement. Il ne sera pas alloué d'indemnité à M. GUERZI, n'ayant pas pris de conclusions dans la procédure devant la chambre de céans, ni encouru de frais pour sa défense. Il en va de même pour MM. BURRI et CARDONA, ainsi que C2I et Comptoir Immobilier SA.

* * * * *

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