

GE_GERICHTE ATA/752/2014 vom 23. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_752_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/752/2014 du 23 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/752/2014 del 23 settembre 2014

Regeste

Résumé: Le voisin peut se plaindre notamment de la non-conformité des travaux autorisés à l'inscription du site à l'inventaire voire à l'esthétique de la zone concernée, ou d'inconvénients graves telle une vue intrusive sur sa parcelle. Lorsque la CMNS a donné un préavis favorable, suivi par l'autorité de décision et la juridiction de première instance, la chambre administrative dispose d'un pouvoir d'examen limité sur les griefs soulevés sous réserve du respect de l'intérêt public. Par ailleurs, les normes de protection de la LCI sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur.

Erwägungen

E. 26

septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/592/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/199/2013 du 26 mars 2013; ATA/343/2012 du 5 juin 2012). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres 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/193/2013 du 26 mars 2013; ATA/281/2012 du 8 mai 2012).

Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 et 1C_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4126 ss et 4146 ss).

b. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé (ATF 123 V 113 consid. 5c), mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un

avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire (ATF 137 II 40 consid. 2.3 ; ATF 124 II 293 consid. 3b).

c. Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CCS - RS 210).

À ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courante (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

- 11/17 - A/3724/2012 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).

Dans le régime ordinaire de la copropriété, les copropriétaires ne constituent pas une communauté qui peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice (ATF 103 Ib 76 = JdT 1977 I 339). Ainsi, la qualité de copropriétaire ne présume pas la qualité pour agir pour l'autre copropriétaire.

d. Dans le cas d'espèce, la recourante est copropriétaire pour une moitié de la parcelle n° 731 voisine de celle des intimés. Elle jouit ainsi du droit de veiller aux intérêts communs de ce fonds au même titre que sa sœur. Dans le cadre du contentieux administratif, elle peut agir seule si les conditions usuelles de la qualité pour recourir sont remplies. En l'occurrence, elle a un intérêt digne de protection au sens de la jurisprudence susmentionnée et a participé à la procédure par-devant le TAPI.

Partant, Mme Francine DUGERDIL a la qualité pour agir contre le jugement du TAPI. Le recours est donc recevable sous cet angle également, si bien qu'il convient d'entrer en matière à son sujet. 3)

Le litige porte sur l'autorisation de construire octroyée aux intimés en vue de la modification et de la rénovation d'un rural figurant sur l'inventaire des monuments et sites protégés et situé en zone 4B, à laquelle se superpose une zone de développement industriel et artisanal. 4)

La recourante conteste la conformité du projet des intimés à l'affectation de la zone concernée.

a. Selon l'art. 4 al. 1 let. a de la loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI) dont l'intitulé est, dès le 28 août 2013, la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes du 13 décembre 1984 (LZIAM - L 1 45), dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, le Conseil d'État peut, en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la zone industrielle ou de la zone de développement d'activités mixtes au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable des plans et règlements directeurs au sens des art. 2 et 3 LZIAM ou, le cas échéant, d'un plan localisé de quartier fixant tout ou partie des éléments énoncés dans l'art. 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

b. En l'espèce, le seul plan d'aménagement spécial concernant la zone considérée est un document intitulé « plan de l'usine Firmenich S.A. », un plan

- 12/17 - A/3724/2012 directeur d'aménagement n° 26'573A-519 du 13 septembre 1978, dont le périmètre de validité est tracé par un trait noir qui entoure les terrains de cette société, et dont la légende précise en outre que le plan « ne déploie d'effets que sur les terrains en mains de Firmenich S.A. » (ATA/80/2009 du 17 février 2009).

Ce plan mentionne les terrains qu'il concerne. La « Ferme Dugerdil » n'en fait pas partie. La validité de l'autorisation contestée par la recourante doit dès lors s'examiner au regard de la zone de fond 4B, notamment de l'art. 19 al. 2 LaLAT qui prévoit que cette zone est destinée principalement aux maisons d'habitation.

Le grief de la recourante, non fondé, sera ainsi écarté. 5)

La recourante reproche également au TAPI d'avoir confirmé une décision dont les travaux de modification et de rénovation prévus ne sont pas conformes à la mise à l'inventaire du site.

a. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a pour but notamment de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS), de préserver l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (art. 1 let. b LPMNS).

A teneur de l'art. 9 al. 1 LPMNS, les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés. Cette disposition prévoit que l'art. 90 al. 1 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) est applicable par analogie. Aux termes de l'art. 90 al. 1 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. Restent réservés les cas d'intérêt public.

Selon l'art. 15 al. 3 LPMNS, les simples travaux ordinaires d'entretien et les transformations de peu d'importance peuvent être autorisés par l'autorité compétente, pour autant qu'ils aient fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la CMNS et d'une demande d'autorisation ordinaire au sens de l'art. 3 al. 1 LCI, à l'exclusion des procédures accélérées prévues à l'art. 3 al. 7 et 8 LCI. D'après l'art. 3 al. 3 LCI, les préavis ne lient pas les autorités. Ils n'ont qu'un caractère consultatif ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011).

b. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son

- 13/17 - A/3724/2012 aptitude à trancher le litige (ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; Stéphane GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2009, in RDAF 2010 I p. 159 ss, p. 171-172 et p. 177 ; Thierry TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, in Charles- Albert MORAND, La pesée globale

des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, 1996, p. 201). 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 (ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009).

c. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/417/2009 du 25 août 2009). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/417/2009 précité).

d. En l'espèce, le bâtiment n° 409 est inscrit à l'inventaire. Le préavis de la CMNS revêt donc un caractère facultatif.

Cette dernière a émis un préavis favorable, notant que le projet autorisé respectait l'essentiel des caractéristiques architecturales et matérielles des façades donnant sur la cour (nord-est), sur la route (nord-ouest) et sur le site industriel voisin (sud-est) et maintenait les structures intérieures. Le 29 août 2011, le SMS a estimé que le traitement contemporain de la façade sud-ouest répondait à la demande formulée par la CMNS dans son préavis du 3 août 2011. Il a aussi préavisé favorablement le projet des intimés.

Aucun élément ne permettant à la chambre administrative de s'écarter des préavis favorables figurant au dossier, suivis tant par le DALE que par le TAPI, le grief de la recourante sera écarté. 6)

La recourante se plaint aussi de ce que le projet autorisé porte une grave atteinte à l'esthétique de la « Ferme Dugerdil ».

a. Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuit au caractère ou à l'intérêt du quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la

- 14/17 - A/3724/2012 commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/548/2014 du 17 juillet 2014 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011).

b. En l'espèce, en examinant le projet des intimés, la CMNS et le SMS ont pris en compte l'esthétique des modifications et rénovations prévues. Ces deux organes spécialisés ont émis des préavis favorables après avoir constaté que l'essentiel des caractéristiques architecturales et matérielles du rural était respecté. La chambre de céans, ne disposant en la matière que d'un pouvoir d'examen limité, ne saurait remettre en cause cet avis de spécialistes (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/760/2012 du 6 novembre 2012 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011).

Infondé, le grief de la recourante sera donc écarté. 7)

La recourante reproche également au TAPI d'avoir confirmé l'autorisation de construire qui viole sa servitude de passage.

a. Selon l'art. 93 al. 3 LCI, la CMNS formule son préavis après s'être renseignée sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle.

b. Par ailleurs, la législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/126/2013 précité ; ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008).

c. En l'espèce, il ressort de la procédure que la CMNS, avant de donner son préavis, a été renseignée sur l'état des servitudes existantes notamment par le courrier du 14 décembre 2011 des intimés et a ainsi émis un préavis favorable en connaissance de cause. La chambre de céans, conformément à sa jurisprudence constante précitée, ne dispose que d'un pouvoir d'examen limité dans de telles circonstances. La CMNS ayant considéré que les travaux prévus par le projet sur la parcelle n° 732 ne modifiaient pas les servitudes existantes, dont celle de

- 15/17 - A/3724/2012 passage invoquée par la recourante, la chambre de céans ne saurait s'écarter de ce préavis émis par une commission composée de spécialistes et confirmé par le TAPI, dont la composition comprend également quatre juges assesseurs spécialisés. En tout état de cause, la chambre de céans n'a pas pour compétence de trancher des litiges de nature privée opposant les parties.

Le grief de la recourante sera écarté. 8)

La recourante se plaint en outre que la construction de la terrasse prévue créera une vue intrusive sur son fonds.

a. À teneur de l'art. 19 al. 2 LaLAT, la 4^{ème} zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. Cette règle rejoint celle de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, qui permet au département de refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

b. La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au voisinage en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites (ATA/99/2012 du 21 février 2012).

Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La

construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur (ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/99/2012 précité ; ATA/474/2006 du

E. 31

août 2006). Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

La notion d'inconvénients graves de l'art. 14 al. 1 LCI est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir (ATA/126/2013 précité ; ATA/723/2010 du 19 octobre 2010 ; ATA/441/2006 du 31 août 2006). Le pouvoir d'examen de la chambre de céans s'exerce dans les limites précitées sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/723/2010

- 16/17 - A/3724/2012 du 19 octobre 2010 ; ATA/619/2007 du 4 décembre 2007 ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006).

c. En l'espèce, dans sa détermination du 14 septembre 2011, la recourante s'est opposée à la réalisation d'une terrasse sans une protection visuelle de la parcelle n° 731 sur la façade nord-est. Elle se plaignait implicitement d'une vue intrusive sur son bien-fonds. Le SMS et la CMNS ont donné leurs préavis favorables au projet des intimés après avoir examiné l'ensemble du dossier, qui comprenait les observations de la recourante. Ils n'ont fait état d'aucun inconvénient grave pour la recourante qui résulterait des travaux de modification et de rénovation autorisés. Au demeurant, l'examen des plans figurant au dossier montre qu'une vue intrusive n'apparaît pas réalisée, vu l'emplacement de la terrasse prévue.

Infondé, le grief de la recourante sera écarté. 9)

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 10) Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe. Une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée à Mme et M. BULLIARD, pris conjointement et solidairement, à charge de Mme DUGERDIL (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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