

# **GE\_GERICHTE ATA/804/2012 vom 27. November 2012**

GE Cour de justice, 2012-11-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_804\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_804_2012)

FR: GE\_GERICHTE ATA/804/2012 du 27 novembre 2012

IT: GE\_GERICHTE ATA/804/2012 del 27 novembre 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

### **E. 2**

Interjetés en temps utile devant la juridiction alors compétente, les recours sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - aLOJ ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans sa teneur au 31 décembre 2010).

### **E. 3**

Les quatre recours nos A/3652/2008, A/3654/2008, A/3718/2008 et A/3738/2008 se rapportant au même complexe de faits et opposant les mêmes parties, seront joints sous le n° A/3652/2008, en application de l'art. 70 al. 1 LPA.

### **E. 4**

Les recours sont dirigés contre une mesure de mise en conformité ordonnant principalement l'abaissement des combles de villas déjà construites.

- 8/12 - A/3652/2008

Selon l'art. 1 al. 1 let. a LCI, nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (art. 1 al. 1 let. b LCI).

Il n'est pas contesté que la hauteur des combles ne correspond pas à celle autorisée par le département.

### **E. 5**

Le département peut ordonner l'évacuation (art. 129 let. b LCI), la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e LCI) à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses qui ne sont pas conformes aux

prescriptions de la LCI, de ses règlements ou des autorisations délivrées en application des dispositions légales ou réglementaires (art. 130 LCI).

Toutefois, pour être valable, l'ordre de mise en conformité doit respecter les conditions suivantes, en application des principes de la proportionnalité et de la bonne foi (ATA/368/2009 du 28 juillet 2009 ; ATA/237/2007 du 15 mai 2007) :

- a. l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ;
- b. les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisables en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ;
- c. un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux ;
- d. l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses ;
- e. le rétablissement de l'état antérieur ne doit pas porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des recourants ;
- f. l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, notamment par des promesses, des informations, des assurances ou un comportement, des attentes dans des conditions telles qu'elle serait liée par le principe de la bonne foi.

#### **E. 6**

Selon le département, les travaux entrepris sans autorisation ne sont pas autorisables car ils conduiraient à un taux d'utilisation du sol de 26,7 %, supérieur à celui de 25 % autorisé par l'art. 59 al. 4 LCI. Toutefois, les calculs prévus prennent en compte à raison de 20 % les droits à bâtir liés à la parcelle n° \_\_\_\_\_, du fait de l'absence de liaison. Or, les parties conviennent que si cette liaison était établie, les travaux deviendraient autorisables. En effet, la surface totale des parcelles étant de 3'353,5 m<sup>2</sup> (soit celle des parcelles n° \_\_\_\_\_ à n° \_\_\_\_\_, plus la moitié de celle de la parcelle n° \_\_\_\_\_ et 1/6ème de la parcelle n° \_\_\_\_\_) et les

- 9/12 - A/3652/2008 surfaces bâties de 830,26 m<sup>2</sup> (4 x 158,8 m<sup>2</sup> + 195 m<sup>2</sup>), le taux d'utilisation du sol serait alors de 24,7 %.

#### **E. 7**

Avant d'ordonner une mise en conformité nécessitant une modification onéreuse des combles des 4 villas, il revient au département d'exiger de tous les perturbateurs par situation ou par comportement, soit les propriétaires de toutes les parcelles concernées par l'autorisation DD \_\_\_\_\_/2 et le promoteur-constructeur qui a requis et obtenu celle-ci, d'exécuter complètement les travaux qu'elle prévoit, en établissant les liaisons planifiées.

#### **E. 8**

Les recourants ne contestent pas l'aménagement des places de parking dont la réalisation est ordonnée dans la décision. En conséquence, la décision sera confirmée sur ce point.

#### **E. 9**

La véranda non autorisée, construite sur la parcelle n° \_\_\_\_\_, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire complémentaire impliquant l'accord des voisins, comme le prévoit l'autorisation de construire. Le recours sera rejeté sur ce point.

## E. 10

Au vu de ce qui précède, les décisions seront partiellement annulées en tant qu'elles ordonnent l'abaissement, dans un délai de soixante jours des combles des villas des recourants et la suppression des escaliers.

## E. 11

X\_\_\_\_\_ conteste l'amende administrative de CHF 10'000.- qui lui a été infligée.

Selon l'art. 137 al. 1 LCI, dans sa teneur au moment du prononcé de la sanction, soit le 9 septembre 2008, tout contrevenant à la LCI est passible d'une amende administrative de CHF 100.- à CHF 60'000.-. Le montant maximum a été augmenté à CHF 150'000.- depuis le 1er septembre 2010. Toutefois, lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales, le montant maximum de l'amende est de CHF 20'000.-. Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction, la récidive étant considérée comme une circonstance aggravante (art. 137 al. 3 LCI).

L'amende doit respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101 ; ATA/234/2006 du 2 mai 2006).

Le département jouit d'un large pouvoir d'appréciation pour en fixer le montant. La chambre de céans ne la censure qu'en cas d'excès. Sont pris en considération la nature, la gravité et la fréquence des infractions commises dans le respect du principe de proportionnalité (ATA/537/2009 du 27 octobre 2009).

- 10/12 - A/3652/2008

En effectuant les travaux, X\_\_\_\_\_ n'a pas respecté l'autorisation DD\_\_\_\_\_/2, ce qui a généré la situation compliquée qui prévaut aujourd'hui, alors qu'en tant que professionnelle de la construction, il lui appartenait de se conformer aux injonctions du département. Sa faute est grave et aucun élément du dossier ne permet de retenir que le département aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant l'amende à CHF 10'000.- par rapport à un maximum de CHF 60'000.-, de sorte qu'elle sera confirmée.

## E. 12

Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge des époux B\_\_\_\_\_, un autre de même montant à la charge des époux T\_\_\_\_\_ de même qu'à celle des époux C\_\_\_\_\_ et de X\_\_\_\_\_ (art. 87 al. 1 LPA).

Compte tenu de l'issue du litige et du fait que les recourants, représentés par le même mandataire ont produit des écritures identiques, une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée aux époux B\_\_\_\_\_, une autre de même montant aux époux T\_\_\_\_\_ de même qu'aux époux C\_\_\_\_\_, à la charge de l'Etat de Genève. En revanche, vu l'issue du recours interjeté par X\_\_\_\_\_, aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*