

GE_GERICHTE ATA/875/2003 vom 2. Dezember 2003

GE Cour de justice, 2003-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_875_2003

FR: GE_GERICHTE ATA/875/2003 du 2 décembre 2003

IT: GE_GERICHTE ATA/875/2003 del 2 dicembre 2003

Regeste

Résumé: Ordre de démolition annulé dès lors qu'il viole le principe de la bonne foi du recourant. Examen des conditions : le recourant ne pouvait se rendre compte immédiatement de l'illégalité des constructions édifiées par le tiers propriétaire. Il a pris un certain nombre de dispositions et la remise en état lui causerait un préjudice certain. Les modifications législatives ne permettent pas d'ordonner la démolition d'un ouvrage déjà édifié. Enfin, l'intérêt public, principalement d'ordre esthétique n'est pas prépondérant par rapport à l'intérêt privé du recourant.

Erwägungen

E. 6

Le

E. 8

La procédure devant le Tribunal administratif a

- 5 -

été suspendue jusqu'à droit jugé par la commission.

E. 9

Le 8 mai 2001, la Ville de Genève a informé la commission qu'elle désirait participer à la procédure.

E. 10

Une audience de comparution personnelle des parties a été ordonnée par la commission le 14 décembre 2001.

Le département a précisé que la décision du 8 mars 2001 portait à la fois sur l'aménagement des combles et de la véranda, de même que sur l'extension de cette dernière et sur la couverture de la piscine, qui n'avaient pas été autorisés.

M. S. a souligné que la couverture en dur avait été faite douze ans auparavant et la véranda agrandie vingt-quatre ans plus tôt. L'appartement dans les combles avait été réalisé d'entente avec M. B., fonctionnaire de la police des constructions, qui lui avait indiqué que "ce qu'il faisait dans les combles ne le regardait pas". Toutes les parties ont versé à la procédure les plans en leur possession.

E. 11

Par décision du 8 mai 2002, la commission a rejeté le recours. Les plans déposés établissaient que les travaux réalisés n'avaient jamais été autorisés et qu'ils n'étaient pas autorisables.

E. 12

M. S. a alors saisi le Tribunal administratif d'un recours le 18 juillet 2002. La décision litigieuse violait le principe de la bonne foi, compte tenu des assurances données en 1973 par l'administration, lors de l'octroi du permis d'habiter. À l'époque, les locaux avaient été visités à plusieurs reprises par les autorités compétentes, sans qu'elles ne réagissent. L'ancien président du département avait habité cet immeuble et connaissait les travaux. Toutes ces personnes avaient considéré que les travaux étaient acceptables.

Le recourant a encore relevé que les dispositions visant à la protection des ensembles du 19^{ème} et du 20^{ème} siècles étaient entrées en vigueur dix ans après la réalisation des constructions. Enfin, le principe de la proportionnalité était violé, l'intérêt public étant faible, s'agissant de constructions réalisées dix ans avant l'entrée en vigueur de la loi qu'il s'agissait d'appliquer. Pour M. S., attaché à ce bâtiment, il s'agissait de trente ans de passion.

- 6 -

E. 13

Le 23 août 2002, la Ville de Genève, invitée à se déterminer, s'est opposée au recours. Les plans produits par le recourant comportaient de nombreux ajouts qui ne figuraient pas sur ceux, pourtant visés "ne varietur", en mains de la Ville. M. S. avait obtenu une autorisation de construire au début des années 70 et avait profité du chantier pour réaliser des travaux non autorisés. Il sem- blait qu'il ait aggravé la situation ultérieurement par de nouvelles interventions, notamment par la construction d'un abri/serre. Ces constructions en toiture défiguraient totalement le bâtiment en question.

E. 14

Le 30 septembre 2002, le département s'est aussi opposé au recours.

S'agissant du respect du principe de la bonne foi, le département a admis que les conditions étaient rem- plies, puisque la CMNS avait effectué plusieurs visites en 1983 et en 1998, sans réagir. Toutefois, M. S. n'avait lui-même pas agi de bonne foi en indiquant qu'il bénéficiait d'une autorisation de construire et en produisant des plans visés "ne varietur" modifiés.

Il n'y avait pas une application rétroactive de loi dans la mesure où les réalisations litigieuses n'avaient jamais été autorisées. De même, le principe de la proportionnalité n'était pas violé, la seule mesure envisageable pour remettre l'immeuble en état étant la destruction des éléments édifiés sans autorisation.

E. 15

Les parties ont été autorisées à produire des ob- servations complémentaires. La Ville a persisté dans ses écritures le 17 octobre 2002. Les plans produits démon- traient que les travaux n'avaient pas été autorisés.

E. 16

Le 16 décembre 2002, le juge délégué à l'instruc- tion du dossier a procédé à un transport sur place. Au 5^{ème} étage de l'immeuble, les participants ont pu consta- ter qu'il y avait la porte d'entrée de l'appartement des époux S. ainsi qu'une immense paroi vitrée derrière laquelle se trouvait un escalier, muni d'une rampe avec un élévateur pour personnes à mobilité réduite, donnant accès au 6^{ème} étage. À ce niveau, il y avait une grande pièce à vivre, entièrement vitrée. Une partie de cet espace était couverte à l'origine et une seconde partie l'avait été par la suite au moyen d'une couverture ondulée en dur. A l'intérieur, une

volée d'escaliers desservait un deuxième local occupé par les époux S. et,

- 7 -

tout au fond, quelques marches donnaient accès à l'atelier de peinture de Mme S.. Sur le toit, il y avait une piscine munie d'un dispositif de couverture, une cuisine en plein air et des terrasses reliées entre elles par des marches d'escalier, de même qu'une serre.

M. S. a indiqué que les travaux avaient été réalisés par M. G., avant 1973. Il avait lui-même pris possession des lieux à cette époque. Selon M. S., les gabarits n'avaient pas été modifiés, ce que la représentante de la Ville a contesté. Le dispositif de couverture de la piscine avait été modifié pour des raisons de sécurité.

M. S. a insisté sur le fait que le département avait eu connaissance des travaux effectués, réalisés avant la délivrance du permis d'habiter.

E. 17

Ultérieurement, le Tribunal administratif a tenté d'entendre les fonctionnaires du département en charge du dossier au début des années 70, ce qu'il n'a pu faire. De même, les investigations téléphoniques réalisées par le juge délégué à l'instruction de la cause afin de mettre la main sur des photographies aériennes de l'époque n'ont pas eu de succès.

E. 18

avril 1999, entrée en vigueur le 1er janvier 2000 (Cst - RS 101) selon lequel toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi. Ce droit était déjà contenu dans l'article 4 aCst. Il permet d'exiger, à certaines conditions, que l'autorité respecte ses promesses et évite de se contredire. Le citoyen est ainsi protégé dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite en fonction des décisions, déclarations ou d'un comportement déterminé de l'administration. Pour pouvoir se plaindre avec succès de la violation d'une promesse donnée par l'autorité administrative, il faut :

- que cette autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées;
- qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de sa compétence;
- que l'administré ait eu de sérieuses raisons de croire à la validité de l'acte suivant lequel il a réglé sa conduite;
- qu'il se soit fondé sur les assurances et le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice;
- qu'aucun intérêt public prépondérant ne s'oppose à l'intérêt de l'administré à se prévaloir du principe de la bonne foi (ATF 117 Ia 287 consid. 2b; 116 Ib consid. 3c et les arrêts cités).

b. Certains auteurs distinguent le principe de la bonne foi du principe de la confiance, aux termes duquel l'administré ou l'administration interprète le sens d'un comportement ou d'une déclaration de l'autre partie, selon le sens que l'on pouvait raisonnablement lui attribuer en fonction des circonstances. L'exemple donné par la doctrine est précisément celui dans lequel une autorité avait toléré pendant vingt ans l'existence d'une construction non réglementaire avant d'ordonner sa démolition, ce qui violait le principe de la confiance (P. MOOR, Droit administratif, Berne 1994, vol. 1 ad n° 5.3.5 pp. 435/436 et les références citées). La jurisprudence a admis que le droit à la protection de la bonne foi peut aussi être

invoqué en présence,

- 9 -

simplement, d'un comportement de l'administration susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou espérance légitime (ATF 129 II 361, p. 381 et les références citées).

c. Les cinq conditions permettant à M. S. de se prévaloir de sa bonne foi sont ici réunies, comme le relève le département dans ses écritures. En effet, même si l'on fait abstraction de la connaissance que devait avoir du dossier le président du département à l'époque des faits, puisqu'il habitait dans l'immeuble en question, ou celle des inspecteurs de la police des constructions qui s'étaient rendus sur les lieux, plusieurs représentants du département ont visité le bâtiment, en tout cas en 1983 et en 1998, sans qu'aucune remarque ou critique n'ait été formulée. M. S., dans cette situation, ne pouvait se rendre compte immédiatement de l'illégalité des constructions édifiées non par lui-même, mais par le propriétaire du bien-fonds. De plus, il est patent qu'il a pris un certain nombre de dispositions et que la remise en état des lieux lui causerait un préjudice certain, ce que le Tribunal administratif a au demeurant constaté lors du transport sur place. S'agissant de problèmes de constructions et d'autorisations de construire, les modifications de la législation ne permettent pas d'ordonner la démolition d'un ouvrage déjà édifié. Enfin, l'intérêt public, principalement d'ordre esthétique, n'est pas prépondérant par rapport à l'intérêt privé du recourant.

d. Le département se fonde sur le fait que M. S. a communiqué des informations inexactes pour refuser de le mettre au bénéfice du principe de la bonne foi.

Toutefois, en vertu de l'adage "mala fides superveniens non nocet", cette position ne peut être suivie. En effet, la transmission des plans litigieux par M. S. est postérieure aux éléments de fait qui, en vertu du principe de la confiance, ne permettent plus à l'autorité d'ordonner la remise en état litigieuse.

4. Dans ces circonstances, il est inutile d'étudier le bien-fondé du refus d'autorisation de construire. En effet, même si ce dernier est conforme à la législation en vigueur, la remise en état des locaux ne peut être exigée.

Pour le même motif, l'amende infligée à M. S. doit être annulée.

- 10 -

5. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision du 8 mars 2001 ordonnant la démolition des constructions réalisées et la remise en état des lieux, et infligeant une amende de CHF 20'000.-, doit être annulée.

Une indemnité de procédure, en CHF 2'000.-, sera allouée au recourant, à la charge de l'Etat de Genève.

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