

GE_GERICHTE ATA/881/2024 vom 23. Juli 2024

GE Cour de justice, 2024-07-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_881_2024

FR: GE_GERICHTE ATA/881/2024 du 23 juillet 2024

IT: GE_GERICHTE ATA/881/2024 del 23 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 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).

E. 2

Le litige a pour objet la validité de l'autorisation de construire délivrée par le département. Devant la chambre de céans, les recourants soutiennent que les intimées ne pouvaient valablement demander l'autorisation sans l'accord de la copropriété dès lors que les travaux prévus touchent les parties communes et que la communauté des copropriétaires a plus généralement refusé d'autoriser les travaux.

E. 2.1

Conformément à l'art. 2 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département (al. 1). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (al. 2). 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 (al. 3).

E. 2.1.1

L'art. 11 al. 4 c RCI prévoit que toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par les requérantes ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI.

- 9/14 - A/1029/2023

E. 2.1.2

Selon la jurisprudence, une requête déposée en vue de la délivrance d'une autorisation de construire doit émaner, ou du moins avoir l'assentiment préalable et sans équivoque, du propriétaire de la parcelle concernée. Il ne s'agit pas d'une simple prescription de forme, car elle permet de s'assurer que les travaux prévus ne sont pas d'emblée exclus et que le propriétaire qui n'entend pas réaliser lui-même l'ouvrage y donne à tout le moins son assentiment de principe (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/1174/2023 du 31 octobre 2023 consid. 8.1 et les arrêts cités). Ainsi, la signature du propriétaire du fonds a également comme but d'obtenir l'assurance que celui qui a la

maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/461/2020 du

E. 2.1.3

Le Tribunal fédéral, qui a eu l'occasion d'examiner une exigence similaire du droit neuchâtelois, a retenu qu'une autorité tomberait dans le formalisme excessif, incompatible avec l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) si elle refusait de prendre en considération une autre pièce du dossier qui révélerait sans ambiguïté, le cas échéant, l'accord de la seconde copropriétaire d'une parcelle, laquelle n'avait pas signé la demande d'autorisation (arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2002 du 27 mai 2003 consid. 5 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3b).

E. 2.1.4

La chambre de céans a jugé que l'accord de la propriétaire de l'immeuble pouvait être manifesté autrement qu'en signant la demande d'autorisation, (ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3).

E. 2.2

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.

E. 2.2.1

La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5).

E. 2.2.2

Selon une jurisprudence constante de la chambre de céans, la législation genevoise en matière de police des constructions réserve les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers, auxquelles aucune autorisation ne peut être opposée (art. 3 al. 6 LCI). Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 3d et les références citées). Les différends relevant du droit privé sont sans influence sur la procédure administrative portant sur la conformité de la délivrance d'une autorisation de construire en application du droit public de la construction (ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 7f ; ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18d ; ATA/680/2021 du 29 juin 2021 - 10/14 - A/1029/2023 consid. 4b). À la suite d'un arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2020 du 18 février 2022 portant sur un cas où l'accès suffisant au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) dépendait de la constitution d'une servitude, elle a observé qu'il s'agissait d'une exception et réaffirmé sa jurisprudence (ATA/581/2022 du 31 mai 2022 consid. 5d).

E. 2.2.3

La chambre de céans a jugé que l'accord de la copropriété du chemin emprunté pour les travaux n'est pas nécessaire (ATA/468/2020 du 12 mai 2020 consid. 3), Dans le cas d'une demande d'autorisation de construire qui n'avait pas été signée par l'ensemble des

copropriétaires, et qui avait pour effet d'empiéter sur une place de stationnement pour visiteurs située sur la parcelle objet de l'autorisation, elle a jugé que le projet ne prévoyait qu'une modification mineure et que compte tenu du fait que la législation genevoise en matière de police des constructions n'avait pas pour objet de veiller au respect des droits réels, l'art. 11 al. 4 RCI ne pouvait être interprété comme exigeant, dans le cas d'espèce, la signature de l'ensemble des copropriétaires de la parcelle, ni d'ailleurs celle des propriétaires des parcelles voisines (ATA/1515/2017 du 21 novembre 2017 consid. 5). 3. En l'espèce, les recourants reprochent tout d'abord au TAPI de ne pas avoir tenu compte que l'assemblée générale des copropriétaires du 2 mai 2023 n'avait pas approuvé le changement d'utilisation du lot n° 3.01 en espace de bureaux, de crèche ou d'espaces destinés à des activités pré- ou parascolaires destinées à des activités récréatives pour enfants les mercredis, samedis et autres jours de la semaine, avait limité l'usage du jardin aux résidents, à l'exclusion de toute activité commerciale déployée par ceux-ci ou leurs auxiliaires ; n'avait pas autorisé le lot n° 3.01 à se raccorder au système de chauffage commun avant d'obtenir l'autorisation de construire et de produire un dossier de faisabilité du chauffagiste de l'immeuble et les conséquences financières et techniques pour les copropriétaires et n'avait pas autorisé le lot n° 3.01 à installer un éventuel monobloc de ventilation dans les parties communes au sous-sol de l'immeuble. Le procès-verbal de l'assemblée générale du 2 mai 2023 a été versé à la procédure devant le TAPI. Ce dernier a relevé que l'absence d'accord de la PPE pouvait faire obstacle matériellement aux travaux mais était sans effet sur la conformité du projet aux normes de la LCI. À ce stade de la procédure, il s'agissait d'examiner si un projet de construction pouvait être réalisé sous l'angle unique du droit public des constructions. Sur ce point, les faits ont été constatés de manière exacte et complète. Les recourants se plaignent également de ce que le TAPI aurait retenu à tort que le projet n'empiétait pas sur les parties communes. Il ressort en effet du rapport établi le 10 février 2023 par le bureau d'ingénieurs acousticiens ARCHITECTURE & ACOUSTIQUE que la variante 1 de la ventilation rejeterait l'air vicié et passant par les locaux de poubelles et de vélos et

- 11/14 - A/1029/2023 qu'une des prises d'air était prévue en imposte dans le local vélos (l'autre étant sur la façade des locaux des intimées). Cependant, la variante 2 prévoit un dispositif à une prise et un rejet d'air, situés sur la façade des locaux des intimées, respectivement au pied du patio devant la façade. Il ressort également du plan établi pour l'OCEAU que des canalisations dessinées en traits discontinus violets passent sur une courte distance par le local poubelles respectivement le local vélos, voire en dessous de ceux-ci, au niveau du plafond du parking. Le département a expliqué qu'il ressortait clairement des plans visés ne varierait qu'aucun travail lié au raccordement à la canalisation n'était autorisé. Rien ne permet de supposer que cette affirmation ne serait pas conforme à la réalité. Le TAPI a pris en compte la question du raccordement pour l'évacuation des eaux usées et l'a traitée sous l'angle du grief d'absence d'équipement au sens de la LAT, qu'il a écarté en retenant que le bâtiment comportait déjà un réseau de canalisations, et que les locaux des intimés comportaient déjà des sanitaires raccordés à ce réseau, de sorte qu'il ne s'agissait que de raccorder les nouvelles installations prévues au réseau existant. Le TAPI a ainsi correctement établi les faits s'agissant des canalisations. S'agissant de la ventilation, la question du passage par les locaux communs des poubelles et des vélos ne concerne qu'une des deux variantes, et il sera vu plus loin que cet aspect est quoi qu'il en soit irrelevant sous l'angle de l'accord des copropriétaires. Sur le fond, les recourants font valoir que la copropriété aurait dû contresigner la demande d'autorisation s'agissant des parties

communes et que l'absence d'accord de sa part doit entraîner l'annulation de l'autorisation. Cette opinion ne peut être suivie. Il a été rappelé que, de manière générale, le département n'examine la conformité du projet qu'au regard du droit public de la construction et de l'aménagement, sans s'immiscer dans les rapports de droit privé, et la chambre de céans se limite à contrôler le bien-fondé des décisions du département sous cet angle exclusivement. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette pratique en l'espèce. Certes, l'assemblée des copropriétaires a refusé d'approuver les travaux autorisés par le département. Cette circonstance, postérieure à l'octroi de l'autorisation, est cependant sans effet sur la conformité des travaux au droit public. Les intimées ont par ailleurs porté les décisions du 2 mai 2023 devant le juge civil, et l'issue de la procédure pourra cas échéant sceller le sort du projet actuel. Les recourants font encore valoir que leur accord aurait été nécessaire dès lors que les travaux empiétaient sur les parties communes de l'immeuble. Or, il a été constaté que tel n'est pas le cas des raccordements aux eaux usées et tel n'est pas le cas pour en tout cas une des deux variantes des travaux de ventilation.

- 12/14 - A/1029/2023 Quoi qu'il en soit, s'il devait y avoir un empiètement sur le local à vélos ou le local à poubelles, celui-ci serait usuel pour des travaux de ce type et surtout insignifiant, de sorte qu'il ne requerrait pas l'accord exprès de la copropriété lors du dépôt de la demande (ATA/1515/2017 précité). Cela étant, l'ancienne représentante de la copropriété aurait donné son accord à la demande et même demandé que celle-ci soit déposée avant de la soumettre à l'assemblée générale. Pour les mêmes motifs, le droit de construire des intimées sous l'angle du droit privé ne fait pas manifestement défaut. Les recourants ne contestent pas que la presque totalité des travaux porte sur la part de PPE des intimées. Pour le surplus, les références jurisprudentielles citées par les recourants ne leur sont d'aucun secours. L'arrêt du Tribunal fédéral 1C_455/2022 du 5 juin 2023 concerne la validité du transfert de l'usage de l'immeuble objet des travaux. L'arrêt du Tribunal fédéral 1C_432/2021 porte sur des modifications des parties communes que le règlement de copropriété n'autorisait pas (« Nach Art. 13 Abs. 2 lit. a des StWE-Reglements sei es nicht gestattet, Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen » ; consid. 3.2.1). En l'espèce, le TAPI a examiné le règlement de la PPE et conclu qu'il n'était pas évident que l'accord des copropriétaires était absolument nécessaire au stade de la délivrance de l'autorisation. Cette analyse ne souffre aucune critique. Il ne peut en effet être constaté en l'espèce de manière évidente et immédiate que le droit de construire des intimées faisant manifestement défaut. L'ATF 147 III 553 concerne les rapports internes des copropriétaires et la question de la prise en charge financière suivant la nature (urgente, utile ou somptuaire) des travaux effectués dans les parties communes, en application du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). L'arrêt du Tribunal fédéral 1C_237/2018 du 29 janvier 2019 concerne un projet de construction portant sur deux parcelles ayant des propriétaires différents. Le défaut d'accord d'un des propriétaires était analysé dans le cas d'un recours contre l'ordre de remise en état, et le Tribunal fédéral a jugé que l'éventuelle conformité matérielle des travaux ne pouvait faire échec à leur suppression (consid. 2.5.3). Le propriétaire dont l'accord faisait défaut se plaignait de la construction d'un cabanon sur la terrasse ainsi que l'installation d'une ventilation importante pour les restaurants. Le département avait ordonné la réduction de la largeur de la terrasse et le démantèlement de la ventilation et du cabanon. L'arrêt de la chambre de céans ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 cité par les recourants concerne la signature d'une demande complémentaire par l'ancien propriétaire de la parcelle, et promoteur du projet, alors que celle-ci avait été divisée et que les nouvelles parcelles avaient été vendues. La protection des recourants est assurée en

l'espèce par les règles du droit civil sur la copropriété et les actions qui leur correspondent. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

- 13/14 - A/1029/2023 4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimées, qui y ont conclu, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

E. 7

mai 2020 consid. 5c).

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