

GE_GERICHTE A/1582/2020 vom 21. Dezember 2021

GE Cour de justice, 2021-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1582_2020

FR: GE_GERICHTE A/1582/2020 du 21 décembre 2021

IT: GE_GERICHTE A/1582/2020 del 21 dicembre 2021

Erwägungen

E. 16

de l'autorisation précitée par le département était erronée et contraire à cette autorisation.

19) Le département a conclu au rejet du recours. 20) Le 27 août 2020, le département a accepté les travaux de sécurisation proposés par le MPQ le 12 août 2020. Il était consternant de constater qu'il avait fallu cinq mois pour réagir. Pour le surplus, il n'avait jamais obtenu, à la fin de chaque mois et cela depuis l'ordre du 4 mai, un rapport sur l'avancée des démarches concernant le chantier, alors même que cela avait été sollicité. La gestion du dossier laissait une impression de légèreté et d'absence de professionnalisme. 21) Le 7 septembre 2020, le MPQ a informé le département que les travaux de sécurisation concernant la toiture avaient été terminés le 28 août 2020. Quatre photos étaient jointes. La société attendait la fin de la procédure concernant les locataires encore présents dans l'immeuble si possible avant la fin de l'année. 22) Une audience de comparution personnelle des parties s'est tenue devant le TAPI le 23 février 2021. a. La propriétaire a indiqué, par le biais de son administrateur, avoir pris dans un premier temps les mesures urgentes visant à sécuriser les éléments mobiles de la toiture et des cheminées. En revanche, en raison de l'ordre d'arrêt de chantier, il avait été impossible de procéder à la réfection de la toiture et des façades, pourtant sérieusement dégradées. Pour entreprendre ces travaux, le départ des locataires n'était ni impératif ni nécessaire. Le bâtiment représentait un réel danger car les mesures urgentes entreprises n'étaient pas suffisantes pour éviter un accident mettant en danger le public ou les bâtiments. D'après l'ingénieur civil, la toiture comportait un défaut structurel. Il restait trois locataires dans l'immeuble, dont les baux avaient été résiliés. La procédure était toujours en cours, les locataires refusant les diverses propositions de relogement qui leur étaient faites. Ils bénéficiaient de baux anciens, remontant à environ quarante ans. Depuis des années, la société avait tout entrepris, sans succès, pour obtenir leur départ. Elle était prête à commencer très rapidement les travaux de sécurisation de la toiture et des façades pour éviter un accident. Le conseil d'administration refusait d'assumer la responsabilité d'un effondrement de la façade ou de la toiture, lequel serait à son avis la conséquence de l'arrêt de chantier prononcé. b. La représentante du département a déposé trois courriels des 12 août, 27 août et 7 septembre 2020 de M. G_____, dont il ressortait en substance que les travaux de sécurisation de la toiture étaient terminés. Quatre photos étaient jointes à ces courriels. Dans le courriel du 12 août 2020, le MPQ avait confirmé au chef du département que les travaux de sécurisation à effectuer en toiture et devisés par les entreprises H_____ et I_____ permettaient d'attendre que le bâtiment soit libre de tous les locataires avant d'entamer les travaux de rénovation de la façade, de la toiture et des logements. Elle contestait toute responsabilité du département, ainsi que la déclaration de la propriétaire selon laquelle l'effondrement de la façade ou de la toiture serait la conséquence, à son avis, de l'arrêt de chantier prononcé. 23) Par pli du 26 février 2021, la société a persisté à solliciter l'audition de M. G_____. 24) Le 4 mars, le

département s'en est rapporté à justice sur l'audition du MPQ. Elle n'était toutefois pas nécessaire pour l'issue du litige. Les déclarations du MPQ étaient claires. Les courriels produits confirmaient que ce dernier estimait que les travaux de sécurisation exécutés et terminés depuis le 28 août 2020, selon son courriel du 7 septembre 2020, permettaient d'écarter l'urgence de réaliser les travaux de rénovation des façades, de la toiture et des logements. 25) Par jugement du 24 août 2021, le TAPI a rejeté le recours. L'autorisation de construire concernait la rénovation et l'installation d'un ascenseur, ainsi que la transformation des appartements. Les plans visés ne variaient pas et faisaient également mention de la toiture, en particulier le plan 3 _____, selon lequel toute la toiture faisait partie des éléments « à démolir », selon le code couleur classique (jaune) utilisé. La condition du chiffre 16 de la DD 2 _____ précisait expressément l'obligation de relogement des locataires à satisfaction avant l'ouverture du chantier. Elle était également prévue dans le préavis du service sécurité locataires, lequel faisait partie intégrante de l'autorisation (chiffre 4). Cette condition ne stipulait aucune restriction dans son champ d'application et s'appliquait donc à l'ensemble des travaux de la DD 2 _____, y compris ceux en toiture. Or, le chantier avait débuté sur le toit sans que tous les locataires aient été relogés, pour diverses raisons liées au droit privé, ce que la propriétaire reconnaissait. Elle estimait cependant qu'elle pouvait, selon la DD 2 _____, initier les travaux des parties communes. Pour elle, la condition de relogement ne concernait que les travaux dans les parties « privatives » de l'immeuble, habitées par les locataires. Or, la condition du relogement des locataires ne souffrait d'aucune exception relative aux travaux envisagés, qu'il s'agisse de travaux dans les parties communes ou non de l'immeuble. L'interprétation de cette condition par la propriétaire ne pouvait être confirmée et son étendue ne saurait être remise en cause dans le cadre du présent recours, dès lors qu'elle était entrée en force depuis 2017. Ainsi, l'ouverture du chantier était effectivement intervenue sans que la condition du relogement des locataires ne soit remplie. La propriétaire se prévalait ensuite de l'urgence pour justifier les travaux entrepris sur la toiture en violation de la condition précitée. Cette position ne pouvait être suivie, dans la mesure où elle était informée depuis août 2019 à tout le moins, de l'état fortement dégradé de la toiture, qui avait d'ailleurs nécessité l'intervention du SIS à la suite de chutes des parties de la maçonnerie dans la cour. En outre, l'entreprise E _____ avait rendu un rapport expliquant la nécessité de procéder à des travaux sur la toiture en octobre 2019 déjà, mais ce n'était qu'en mars 2020 que la société s'était prévaluée de l'urgence auprès du département, pour justifier les travaux déjà initiés. Dès lors, il ne pouvait être considéré que l'urgence nécessitait que les travaux soient engagés par la société sans respecter les conditions pourtant claires de l'autorisation de construire DD 2 _____. Contrairement à ses affirmations, le département avait ordonné par décision du 17 mars 2020, de sécuriser immédiatement les lieux par tous les moyens techniques possible, et sans limiter cette sécurisation à la pose d'échafaudages, dès qu'il avait été porté à sa connaissance l'état dégradé et dangereux de la toiture. La décision querellée réservait expressément les mesures supplémentaires nécessaires à la sécurisation du toit. Si la propriétaire estimait que les échafaudages installés ne suffisaient pas à sécuriser le toit, il lui appartenait de prendre toutes les autres mesures adéquates, afin de garantir le respect de l'ordre du département du 17 mars 2020, étant précisé qu'il ne ressortait pas du dossier que les mesures adéquates à la sécurisation des lieux impliqueraient des travaux de rénovation, démolition et reconstruction de la toiture. En outre, l'argument de la propriétaire s'agissant de la possibilité d'agir pour les locataires sur le plan civil en réduction des loyers ne l'autorisait pas non plus à procéder aux travaux sans

respecter les conditions de l'autorisation de construire. Enfin, la décision querellée respectait le principe de proportionnalité, aucune autre mesure moins incisive ne pouvant être ordonnée, sauf à laisser les travaux se poursuivre et être achevés sans que le respect des exigences figurant dans l'autorisation de construire ne soit assuré à l'égard des locataires, et placer dès lors le département devant le fait accompli. Dans ces conditions, ce dernier était fondé à ordonner la suspension des travaux, en application des art. 129 let. a et 130 LCI, afin que le chantier ne progresse pas de manière contraire aux conditions de l'autorisation de construire. 26) Par acte du 24 septembre 2021, la propriétaire a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité. Elle a conclu à son annulation et, cela fait, à l'annulation de la décision du DT du 4 mai 2020 « (sauf en ce qui concernait la constatation que le chantier avait débuté et que l'autorisation n'était pas caduque) », à ce qu'il soit « dit que les travaux de la DD 2_____ -3, en dehors des locaux occupés par les locataires ou ne nécessitant pas leur départ, pouvaient être entrepris ou poursuivis », et qu'il soit dit que les travaux en toiture et des façades devaient être entrepris ou poursuivis sans délai. Le TAPI avait violé son droit d'être entendue. Il avait ignoré certaines pièces et n'avait pas jugé utile d'entendre le MPQ et l'ingénieur. Partant, le jugement devait être annulé. Le TAPI avait, de même, constaté les faits de façon inexacte et incomplète. S'il avait daigné entendre les témoins, l'urgence des travaux à entreprendre afin de supprimer les risques accrus d'accidents qui existaient et qui perduraient aurait été établie. Il était faux de retenir, comme l'avait fait le TAPI, que les mesures adéquates à la sécurisation des lieux n'impliquaient pas des travaux de rénovation, démolition et reconstruction de la toiture. Les pièces du dossier prouvaient le contraire. Pour les travaux urgents de la toiture et des façades, il n'était pas nécessaire que l'immeuble ne soit plus occupé par les actuels locataires, au nombre de trois, qui refusaient catégoriquement de quitter les lieux malgré le danger dû à l'état précaire de la toiture et des façades en raison de la vétusté de l'immeuble. 27) Le département a conclu au rejet du recours. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 23 février 2021, il avait indiqué que la propriétaire pouvait déposer une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence, conformément à ce que prévoyait l'art. 3 al. 7 let. d LCI. À ce jour, une telle requête n'avait pas été enregistrée par le département pour le bâtiment concerné. 28) La société n'a pas souhaité répliquer dans le délai qui lui avait été imparti pour ce faire. 29) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 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). 2) Dans un premier grief, la recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue par le TAPI. Celui-ci avait ignoré ses pièces 5, 6, 10, 13 et 14 et refusé l'audition du MPQ et de l'ingénieur. a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_58/2018 du 29 juin 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves

n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_487/2017 du 5 juillet 2018 consid. 2.1. ; ATA/799/2018 du 7 août 2018). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_24/2017 du 13 décembre 2017 consid. 2.2).

b. En l'espèce, les pièces que la recourante reproche au TAPI d'avoir ignorées consistent dans le rapport du SIS du 10 août 2019 avec photos (pièce 5), le rapport de E_____ du 10 octobre 2019 (pièce 6), le courriel du 16 mars 2020 du conseil de la recourante (pièce 10), le rapport de l'entreprise E_____ du 26 mars 2020 (pièce 13) et le rapport de J_____ de M. F_____ du 6 avril 2020 (pièce 14). Or, d'une part, le TAPI a fait mention de ces pièces. D'autre part, toutes sont antérieures à l'échange nourri de correspondances entre la recourante et le département entre avril et le 7 septembre 2020, date à laquelle le MPQ a annoncé au département que les travaux de sécurisation des lieux étaient terminés, photos à l'appui. Dès lors et compte tenu aussi des considérants qui suivent, c'est à bon droit que le TAPI a renoncé à l'audition du MPQ et de l'ingénieur sur la base des pièces du dossier en sa possession. Le grief de violation du droit d'être entendu de la recourante n'est pas fondé. Pour les mêmes motifs il n'est pas nécessaire de donner suite à la demande d'audition du MPQ, devant la chambre de céans. Celle-ci dispose d'un dossier complet lui permettant de statuer en toute connaissance de cause.

3) La recourante se plaint d'une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Elle reproche au TAPI de n'avoir pas retenu l'urgence des travaux à entreprendre afin de supprimer les risques accrus d'accidents qui existeraient et qui perdureraient.

a. Dans les limites des dispositions de l'art. 130 LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses notamment la suspension des travaux (art. 129 let. a LCI). Ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires. Le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'art. 1 notamment, à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence (art. 3 al. 7 let. d LCI).

b. En l'espèce, le département a clairement distingué le statut des travaux en lien avec la DD 2_____ de ceux nécessaires à la sécurisation des lieux. À plusieurs reprises, il a ordonné à la société d'entreprendre les travaux nécessaires à la sécurisation des lieux, soit par ordres des 17 et 26 mars, 17 avril et 4 mai 2020. Après avoir accepté les travaux urgents décrits le 12 août 2020 par le MPQ, le département a fait part de sa consternation quant au fait que cinq mois aient été nécessaires pour réagir. Le 7 septembre 2020, le MPQ a confirmé au département que les travaux de sécurisation étaient terminés, photos à l'appui. Dans ces conditions, c'est en vain que la recourante se prévaut de rapports antérieurs tant aux travaux de sécurisation qu'à la confirmation par le MPQ que le nécessaire avait été fait à cet égard pour faire grief au TAPI d'avoir mal établi les faits. De surcroît, et comme l'a, à juste titre, relevé le département, l'art. 3 al. 7 let. d LCI permet en tout temps à la propriétaire de solliciter une autorisation de construire en procédure accélérée pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence, ce que la recourante n'a pas estimé nécessaire

d'entreprendre. L'ordre d'arrêter le chantier pour les travaux en lien avec la DD 2_____ est fondé, les démolitions ou reconstructions n'étant pas autorisées en l'état compte tenu de la présence des locataires et ce, en application de l'autorisation DD 2_____, définitive et exécutoire et le département ayant, en tout temps, indiqué que l'arrêt ne s'appliquait pas aux travaux de sécurisation. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 4) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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