

# **GE\_GERICHTE A/1728/2012 vom 3. Februar 2015**

GE Cour de justice, 2015-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1728\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1728_2012)

FR: GE\_GERICHTE A/1728/2012 du 3 février 2015

IT: GE\_GERICHTE A/1728/2012 del 3 febbraio 2015

## **Regeste**

CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS ; INTÉRÊT ACTUEL ; MITOYENNETÉ ; MUR ; QUALITÉ POUR RECOURIR ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ; TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION | En principe, toute construction et installation nécessite une autorisation. Le droit cantonal ne peut pas renoncer à l'exigence de l'autorisation pour des constructions et des installations qui y sont soumises en vertu du droit fédéral. Les simples travaux d'entretien, rénovations, petites réparations ou changements d'affectation de moindre importance ne sont pas soumis à autorisation. En revanche, il apparaît problématique de considérer de manière générale qu'une modification s'avérant particulièrement modeste vue sous l'angle de ses effets sur l'environnement et la planification n'est pas soumise à permis de construire. En effet, on n'aboutit généralement à cette conviction qu'au moment de l'examen concret du projet. La réouverture d'une fenêtre obturée provisoirement sans autorisation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire. | CST. 29.al2 ; LAT.22.al1 ; LCI.1.al1 ; LCI.2.al1 ; LPA.60.al1.letb ; RCI.2.al1

## **Erwägungen**

### **E. 2**

ème section dans la cause Monsieur Pierre CHÈVRE Monsieur Philippe GROSCLAUDE Monsieur Emilio RODRIGUEZ-REGUEIRO Messieurs Boris et Rolf SIEBOLD représentés par Me Philippe Von Bredow, avocat contre DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE \_\_\_\_\_ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 22 février 2013 ( JTAPI/226/2013 ) EN FAIT 1) Messieurs Pierre CHÈVRE, Philippe GROSCLAUDE, Boris et Rolf SIEBOLD, domiciliés au 43, rue Vautier, à Carouge, et Emilio RODRIGUEZ-REGUEIRO, domicilié au 16, rue Ancienne, à Carouge (ci-après : les copropriétaires), étaient copropriétaires, aux côtés de l'ancienne Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après : la fondation), ayant son adresse au 15, rue Pierre Fatio, à Genève, de la parcelle n° 346, feuillet 17 de la commune de Carouge, située 43, rue Vautier, sur laquelle étaient érigées les « halles de Carouge ». Les bâtiments, destinés à l'origine à une affectation mixte d'usine et de bureaux, comportaient plusieurs fenêtres dont une au rez-de-chaussée donnant sur la parcelle n° 2'954, feuillet 17 de la commune de Carouge, située 45, rue Vautier, propriété de Monsieur Laurent CHUARD. 2) Depuis le 28 juillet 1919, une servitude de jour et vue ayant pour objet une fenêtre d'un mur mitoyen grève la parcelle n° 2'954 au profit du bien-fonds n° 346. 3) Le 24 septembre 2007, la communauté des propriétaires des « halles de Carouge » dont M. RODRIGUEZ-REGUEIRO est administrateur, a donné à la fondation son accord pour la

réalisation d'un logement selon les plans établis par l'atelier Siebold Architectes, ayant son siège au 43, rue Vautier, à Carouge. 4) Le 27 septembre 2007, M. Boris SIEBOLD, architecte, mandataire de la fondation, a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE ou le département) une demande définitive d'autorisation de construire, enregistrée sous le n° A 101'619 - 3, le 4 octobre 2007, visant la « transformation d'une halle ». 5) Le 28 septembre 2007, la fondation s'est engagée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée, à mandater un notaire afin d'établir un acte de servitude de distance et vue de droite sur la parcelle n° 345, feuillet 17 de la commune de Carouge, située 37, rue Vautier, propriété de M. RODRIGUEZ-REGUEIRO. 6) Par décision du 8 février 2008, le département a délivré l'autorisation de construire DD 101'619 - 3 et a visé « ne varietur » les plans annexés. Les travaux autorisés consistaient en la transformation d'une halle industrielle en logements et dépôts, et en la démolition des bureaux. 7) Le 3 avril 2008, la fondation a déposé une demande préalable d'autorisation de construire visant la modification d'une fenêtre en une porte-fenêtre avec escalier au rez-de-chaussée du Café des Halles, situé 43, rue Vautier, enregistrée sous le n° D 18'123, le 14 août 2008. 8) Le 21 avril 2008, la fondation a déposé une demande complémentaire d'autorisation de construire en vue de la création d'un sous-sol en sa propriété destiné à servir de dépôt pour un atelier de peinture, enregistrée sous le n° A 101'619/3/2/9, le 25 avril 2008. 9) Par décision du 25 juillet 2008, le département a accordé l'autorisation définitive [complémentaire] DD 101'619/ 2 - 3 et a visé « ne varietur » les plans annexés. Les travaux autorisés consistaient en la transformation intérieure d'une halle industrielle en logement et dépôts, la démolition de bureaux, la création d'un sous-sol pour dépôts et d'un escalier d'accès extérieur, et en la modification intérieure d'un atelier. 10) Par décision du 13 octobre 2008, le département a accordé l'autorisation DP 18'123 - 3 de modification d'une fenêtre en une porte-fenêtre avec escalier au rez-de-chaussée du Café des Halles et a visé « ne varietur » les plans annexés. 11) Le 27 février 2009, l'entreprise de construction Claudio D'Orlando SA a annoncé au département l'ouverture du chantier autorisé de transformation des « halles de Carouge » en appartement. L'installation à mettre en place pour exécuter les travaux autorisés devait comporter un échafaudage, une pelle mécanique, une installation de pompage et un compresseur. Les travaux projetés consistaient en la transformation intérieure de la halle, l'extension du bâtiment, l'excavation et une reprise en sous-oeuvre. Aucune intervention n'était prévue sur les façades des bâtiments. 12) Selon les déclarations des copropriétaires, les fenêtres de leur immeuble ont été obturées, à une date non précisée en 2010, par des parpaings afin d'éviter aux voisins des nuisances sonores et des poussières provenant de la transformation autorisée. 13) Le 16 juillet 2010, un huissier de justice a, à la demande des copropriétaires, pris des photos des fenêtres obstruées. 14) Par courrier du 13 avril 2011, les copropriétaires ont informé M. CHUARD de leur volonté de rétablir l'ouverture des fenêtres obstruées du rez-de-chaussée de leur immeuble. L'ouverture faisait l'objet d'une servitude de jour et vue grevant le fonds n° 2'954 au profit de leur parcelle et leur permettait de procéder aux travaux envisagés. 15) Par courrier du 18 avril 2011, adressé aux copropriétaires, M. CHUARD s'est opposé à la réalisation de l'ouverture projetée. Il souhaitait recevoir une copie de l'autorisation de construire et les plans visés « ne varietur » et invitait les copropriétaires à ne rien entreprendre avant la clarification de la situation. 16) Par courrier du 5 mai 2011, adressé aux copropriétaires, M. CHUARD a réitéré son opposition à toute intervention sur le mur mitoyen tant qu'il n'aurait pas reçu les documents demandés dans son précédent courrier. 17) Par courrier du 23 mai 2011, les copropriétaires ont renouvelé

leur volonté de rencontrer M. CHUARD afin de lui communiquer, à bien plaisir, les éléments et avis en leur possession au sujet de l'ouverture dans le mur mitoyen. 18) Par courrier du 19 janvier 2012, adressé aux copropriétaires, M. CHUARD a maintenu son opposition à l'ouverture projetée dans le mur mitoyen. Les intéressés ne lui avaient pas transmis les documents sollicités. La fenêtre du mur mitoyen avait été « comblée illégalement ». Sa remise dans son état antérieur sur la base de la servitude de distance et vue droite grevant sa parcelle nécessitait une autorisation de construire et des plans visés « ne varietur ». 19) Le 26 mars 2012, Monsieur Michel CUENNET, inspecteur du département, a procédé à un contrôle sur le chantier des copropriétaires et a ordonné l'arrêt des travaux portant sur la réouverture de la fenêtre du mur mitoyen. 20) Le 30 mars 2012, M. CUENNET a dressé son rapport d'enquête. a. Une ouverture dans un mur mitoyen, refermée par des planches de coffrage, était en cours de réalisation. Aucune mention de ces travaux ne figurait sur les plans autorisés, le 8 février 2008, par la décision DD 101'619. Il avait confirmé à M. RODRIGUEZ-REGUEIRO, atteint ce même jour au téléphone, le maintien de l'arrêt du chantier décidé lors du contrôle du 26 mars 2012. b. Selon les déclarations de M. RODRIGUEZ-REGUEIRO, les copropriétaires disposaient d'une ancienne servitude de jour et vue, mais n'avaient pas l'autorisation de procéder à l'ouverture dans le mur. 21) Par courrier du 31 mars 2012, M. Boris SIEBOLD a indiqué à M. CUENNET que « l'affaire » de la fenêtre donnant sur la propriété de M. CHUARD ne concernait pas l'autorisation de construire DD 101'619. La fenêtre était souhaitée par tous les copropriétaires. Un « percement existant » bénéficiait d'une servitude à « usage étendu ». La mise en oeuvre de la fenêtre revenait à M. RODRIGUEZ-REGUEIRO. Lui-même n'en avait pas la charge. 22) Par décision du 11 avril 2012, adressé à M. RODRIGUEZ-REGUEIRO, le département a confirmé l'ordre d'arrêt immédiat des travaux portant sur la réouverture de la fenêtre du mur mitoyen de l'immeuble des copropriétaires, jusqu'à la régularisation de la situation. Un inspecteur avait lors d'un contrôle constaté la réalisation de l'ouverture en question. Aucune mention de ces travaux ne figurait pourtant sur les plans de la demande définitive A 101'619 - 3 de transformation des « halles de Carouge » en un logement. Cette situation enfreignait les dispositions légales sur les constructions. Il invitait en outre les copropriétaires à lui faire part de leurs observations et explications sur les faits constatés dans un délai de dix jours. D'éventuelles sanctions résultant de la situation étaient réservées. 23) Le 19 avril 2012, les copropriétaires ont demandé la levée immédiate de la mesure d'interdiction des travaux de réalisation d'une ouverture dans le mur de leur immeuble. Il s'agissait de réunir une fenêtre existant avant le début du chantier autorisé, provisoirement obstruée durant la période de transformation des « halles de Carouge » en un logement. Il n'était pas nécessaire de solliciter une autorisation de construire pour de tels travaux. 24) Par décision du 2 mai 2012, le département a ordonné aux copropriétaires de requérir dans un délai de trente jours une autorisation de construire relative à l'ouverture dans un mur mitoyen de leur immeuble. 25) Par acte expédié le 4 juin 2012, MM. CHÈVRE, GROSCLAUDE, RODRIGUEZ-REGUEIRO et SIEBOLD ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation. Une autorisation de construire ne pouvait être exigée pour une fenêtre déjà existante temporairement obstruée durant le chantier autorisé de transformation des « halles de Carouge » en un logement. 26) Le 7 août 2012, le département a conclu au rejet du recours. Les copropriétaires n'avaient pas apporté la preuve de l'existence de la fenêtre avant les travaux entrepris dans l'immeuble. L'aménagement d'une fenêtre en façade ou son obturation provisoire nécessitait une

autorisation de construire. 27) Par jugement du 22 février 2013, le TAPI a rejeté le recours. La fenêtre avait été obstruée par des blocs de parpaing à une date indéterminée, mais au moins avant les photos prises le 16 juillet 2010 par un huissier judiciaire. Vingt mois plus tard, elle était toujours fermée avec des planches de coffrage. Elle constituait un ouvrage durable et lourd qui n'avait rien de provisoire. Son obturation n'était pas comparable à celle pratiquée à l'aide de simples planches ou d'une toile en plastique. Les copropriétaires avaient procédé à une modification durable de la façade de leur immeuble, la fenêtre ayant été obturée de manière pérenne. Sa réouverture constituait aussi une modification durable sur le plan esthétique et structurel du mur mitoyen. Elle nécessitait l'obtention d'une autorisation de construire. 28) Par acte expédié le 15 avril 2013, les copropriétaires ont recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à son annulation et à celle de la décision du département leur ordonnant de déposer une autorisation de construire pour rouvrir la fenêtre du rez-de-chaussée de leur immeuble donnant sur la parcelle n° 2'954 de la commune de Carouge. Le TAPI avait violé leur droit d'être entendu en refusant d'auditionner des témoins afin d'établir l'existence préalable de la fenêtre avant sa réouverture en 2012 et le caractère provisoire de sa fermeture jusqu'à la fin du chantier autorisé de transformation des « halles de Carouge » en un logement. L'obturation de la fenêtre était provisoire et réalisée dans le seul but de permettre la réalisation du chantier autorisé en limitant les émissions de bruit et de poussières. Elle n'était pas soumise à autorisation, sa réouverture non plus. Elle était comparable à une installation d'échafaudages ou à une cabane à outils, ne nécessitant pas une autorisation de construire au vu de leur caractère provisoire. L'utilisation des parpaings et non du bois ou de toiles en plastique était dictée par la nécessité d'isoler l'immeuble voisin des nuisances phoniques. Le parpaing pouvait être enlevé facilement, à l'instar des planches en bois ou des toiles en plastique, sans occasionner de frais excessifs. Ce matériau ne donnait pas à l'obturation un caractère durable. Le caractère provisoire de celle-ci n'était pas remis en cause par sa durée de plus de vingt mois consécutive aux travaux du chantier autorisé. À la fin de celui-ci, ils avaient prévu d'enlever les matériaux servant à obstruer la fenêtre en cause. 29) Le 19 avril 2013, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations. 30) Le 14 juin 2013, le département a conclu à la confirmation de sa décision attaquée en se référant au jugement du TAPI. 31) Le 26 juin 2013, les copropriétaires ont requis du département l'autorisation visant la création d'une ouverture dans le mur mitoyen de leur immeuble, enregistrée sous le n° APA 38'305. 32) Le 22 avril 2014, le juge délégué a accordé aux propriétaires un délai au 15 mai 2014 pour formuler toute requête complémentaire. 33) Le 15 mai 2014, les copropriétaires ont requis l'audition de Monsieur Olivier MARGUERETTAZ, administrateur de la société qui avait procédé aux travaux de démolition intérieure des « halles de Carouge ». 34) Le 16 mai 2014, le département a informé la chambre de céans que les copropriétaires avaient formé auprès de lui une demande de reconsidération de sa décision du 2 mai 2012. 35) Le 30 mai 2014, le département a délivré aux copropriétaires l'autorisation de construire APA 38'305 visant la création d'une ouverture dans le mur mitoyen de leur immeuble. 36) Le même jour, le département a infligé à M. RODRIGUEZ-REGUEIRO une amende de CHF 1'000.- pour avoir réalisé sans autorisation les travaux d'ouverture de la fenêtre en cause. 37) Le 27 juin 2014, le juge délégué a requis du département les dossiers des autorisations de construire DP 18'123 et DD 101'619. 38) Par acte expédié le 3 juillet 2014, M. RODRIGUEZ-REGUEIRO a recouru auprès du TAPI contre l'amende infligée par le département. La cause a été enregistrée sous le n°

A/1957/2014. 39) Par courrier du 18 juillet 2014, le département a produit les dossiers DP 18'123 et DD 101'619. 40) Par courrier du 30 juillet 2014, le département a informé la chambre de céans que les copropriétaires avaient déposé une demande d'autorisation de construire qui leur avait été accordée pour les travaux portant sur l'ouverture dans le mur mitoyen de leur immeuble. Leur recours du 15 avril 2013 devait dès lors être considéré comme sans objet. 41) Le 4 août 2014, le juge délégué a accordé aux copropriétaires un délai au 15 août 2014 pour se déterminer sur le courrier du 30 juillet 2014 du département. 42) Le 15 août 2014, les copropriétaires ont maintenu leur recours. Le département avait infligé à M. RODRIGUEZ-REGUEIRO une amende de CHF 1'000.- contre laquelle ce dernier avait recouru au TAPI. Il n'était pas licite de leur imposer de demander une autorisation de construire pour rouvrir une fenêtre déjà existante, obturée provisoirement durant les travaux d'un chantier autorisé. Leur recours avait pour objet de faire constater l'illicéité de la décision du département. 43) Le 16 octobre 2014, le juge délégué a ordonné des enquêtes et une comparution personnelle des parties. 44) Le 14 novembre 2014, le juge délégué a procédé à l'audition de M. MARGUERETTAZ. a. Selon Monsieur Georges MONTICELLI, représentant du département, celui-ci devait examiner les conséquences à tirer de l'audience et transmettre à la chambre de céans sa détermination au plus tard le 21 novembre 2014. b. D'après M. MARGUERETTAZ, son entreprise était intervenue sur le bâtiment des anciennes « halles de Carouge » dont elle avait démolí l'intérieur. L'immeuble comportait plusieurs fenêtres dont certaines étaient vitrées, d'autres ayant des galandages. Il n'avait pas souvenir d'avoir vu des fenêtres fermées au début du chantier. La plupart d'entre elles étaient ouvertes notamment celle située à droite d'une pièce indiquée comme un magasin. Il avait fourni à M. RODRIGUEZ-REGUEIRO des parpaings ayant servi à l'obturation de celle-ci. 45) Le 20 novembre 2014, le département a persisté dans les termes et les conclusions de ses observations du 14 juin 2013. En requérant une autorisation de construire en vue de procéder à l'ouverture dans le mur mitoyen de leur immeuble, les copropriétaires avaient exécuté la décision litigieuse qui avait dès lors déployé tous ses effets. Ils n'avaient plus d'intérêt actuel à son annulation. Leur comportement était contradictoire et constituait un abus de droit. Les travaux effectués sur la façade de leur bâtiment, à savoir la fermeture et la réouverture de la fenêtre en cause, étaient assujettis à une autorisation de construire. 46) Par décision du 2 décembre 2014 ( DITAI/605/2014 ), le TAPI a suspendu la procédure A/1957/2014, jusqu'à droit connu sur le recours pendant devant la chambre de céans. 47) Le 4 décembre 2014, les copropriétaires ont persisté dans leurs conclusions. La suspension de la procédure A/1957/2014 par le TAPI démontrait l'utilité de leur recours. 48) Ensuite de quoi, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (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) a. Aux termes de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. b. L'intérêt digne de protection représente tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Cet intérêt consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 121 II 39 consid. 2caa p. 43 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A\_47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3 ; ATA/934/2014 du 25 novembre 2014 ; ATA/211/2014 du 1 er avril 2014 ; ATA/307/2013 du 14 mai 2013 ;

ATA/759/2012 du 6 novembre 2012 ; ATA/188/2011 du 22 mars 2011 ; ATA/146/2009 du 24 mars 2009). c. Un intérêt digne de protection suppose un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 135 I 79 consid. 1 p. 81 ; 128 II 34 consid. 1b p. 36 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_133/2009 du 4 juin 2009 consid. 3 ; Hansjörg SEILER, Handkommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2007, n. 33 ad art. 89 LTF p. 365 ; Karl SPUHLER/Annette DOLGE/Dominik VOCK, Kurzkommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2006, n. 5 ad art. 89 LTF p. 167). L'existence d'un intérêt actuel s'apprécie non seulement au moment du dépôt du recours, mais aussi lors du prononcé de la décision sur recours ; s'il s'éteint pendant la procédure, le recours, devenu sans objet, doit être simplement rayé du rôle (ATF 125 V 373 consid. 1 p. 374 ; 118 Ib 1 consid. 2 p. 7 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_76/2009 du 30 avril 2009 consid. 2 ; ATA/934/2014 précité ; ATA/175/2007 du 17 avril 2007 ; ATA/915/2004 du 23 novembre 2004) ou déclaré irrecevable (ATF 123 II 285 consid. 4 p. 286 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.3 ; ATA/211/2014 précité ; ATA/525/2013 du 27 août 2013 ; ATA/192/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/640/2005 du 27 septembre 2005). d. Il est toutefois renoncé à l'exigence d'un intérêt actuel lorsque cette condition de recours fait obstacle au contrôle de la légalité d'un acte qui pourrait se reproduire en tout temps, dans des circonstances semblables, et qui, en raison de sa brève durée ou de ses effets limités dans le temps, échapperait ainsi toujours à la censure de l'autorité de recours (ATF 135 I 79 consid. 1 p. 81 ; 131 II 361 consid. 1.2 p. 365 ; 128 II 34 consid. 1b p. 36 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_34/2009 du 20 avril 2009 consid. 3 ; ATA/418/2012 du 3 juillet 2012 ; ATA/365/2009 du 28 juillet 2009). Cela étant, l'obligation d'entrer en matière sur un recours, dans certaines circonstances, nonobstant l'absence d'un intérêt actuel, ne saurait avoir pour effet de créer une voie de recours non prévue par le droit cantonal (ATF 135 I 79 consid. 1 p. 81 ; 128 II 34 consid. 1b p. 36 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_133/2009 du 4 juin 2009 consid. 3 ; ATA/759/2012 précité). e. En l'espèce, il ressort du dossier que les recourants ont requis du département, après le dépôt de leur recours auprès de la chambre de céans contre le jugement du TAPI, une autorisation de construire relative aux travaux entrepris d'ouverture de la fenêtre de leur immeuble. Le DALE a accordé l'autorisation demandée. Sous cet angle, le recours est devenu sans objet et devrait être rayé du rôle ou déclaré irrecevable conformément à la jurisprudence précitée. Les recourants invoquent néanmoins à l'appui du maintien de leur recours la procédure A/1957/2014 pendante auprès du TAPI. L'admission du présent recours et l'annulation de la décision attaquée éviterait à M. RODRIGUEZ-REGUEIRO de subir un préjudice de nature économique. Ce dernier conserve ainsi un intérêt pratique à l'examen du recours. La question de savoir si cet intérêt invoqué après le dépôt du présent recours doit être pris en considération peut souffrir de rester indécise, étant donné l'issue de la procédure. La chambre de céans entrera dès lors en matière sur le recours. 3) Dans un argument de nature formelle, les recourants reprochent au TAPI d'avoir violé leur droit d'être entendu en renonçant à l'audition de témoins sur l'existence préalable de la fenêtre de leur immeuble avant sa réouverture en 2012 et le caractère provisoire de sa fermeture. a. Tel que garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), qui n'a pas de portée différente dans ce contexte, le droit d'être entendu comprend, notamment, le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 138 I 154 consid. 2.3.2 p. 157 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 p. 272 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_136/2014 du 22 juillet 2014 consid. 3.1 et 6B\_123/2013 du 10 juin 2013 consid. 1.1 ; ATA/66/2015 du 13 janvier 2015 ; ATA/972/2014 du 9 décembre 2014 ; ATA/882/2014 du 11 novembre 2014 ; ATA/702/2014 du 2 septembre 2014). b. Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle, mais annulable (arrêt du Tribunal fédéral 2P.207/2001 du 12 novembre 2001 consid. 5a). Toutefois, la violation du droit d'être entendu est réparable devant l'instance de recours si celle-ci jouit du même pouvoir d'examen des questions litigieuses que l'autorité intimée (ATF 138 I 97 consid. 4.1.6.1 p. 103 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197 ; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 2.1 ; 1C\_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 2.1 ; 8C\_104/2010 du 20 septembre 2010 consid. 3.2 ; 5A\_150/2010 du 20 mai 2010 consid. 4.3 et 1C\_104/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.1 ; ATA/66/2015 précité ; ATA/724/2014 du 9 septembre 2014 ; ATA/572/2014 du 29 juillet 2014) et si l'examen de ces questions ne relève pas de l'opportunité, car l'autorité de recours ne peut alors substituer son pouvoir d'examen à celui de l'autorité de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 2P.30/2003 du 2 juin 2003 consid. 2.4 ; ATA/66/2015 précité ; ATA/972/2014 précité ; ATA/882/2014 précité ; ATA/73/2005 du 15 février 2005 ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 2011, p. 323 n. 2.2.7.4). c. En l'espèce, la chambre de céans dispose du même pouvoir d'examen en fait et en droit que le TAPI. En outre, il ressort des pièces figurant dans le dossier que la fenêtre en cause existait avant le début du chantier autorisé par le département, le 8 février 2008. Une audition de témoins à ce sujet était dès lors inutile. Par ailleurs, les recourants ont produit de nombreux documents à l'appui de leurs arguments portant sur le caractère provisoire de la fermeture de la fenêtre, une audition de témoins n'aurait pas permis au TAPI de disposer d'éléments supplémentaires pertinents lui permettant d'apprécier autrement ce fait. Au demeurant, la chambre de céans a auditionné M. MARGUERETTAZ, administrateur de la société qui a procédé à la démolition de l'intérieur des « halles de Carouge ». De plus, au cours de la présente procédure de recours, le département a répondu de façon détaillée aux griefs des recourants qui ont pu s'exprimer et exposer à nouveau leur point de vue notamment sur le caractère provisoire de la fermeture de la fenêtre en cause. Au vu de ce qui précède, pour autant qu'il y ait eu violation du droit d'être entendu des recourants, celle-ci a été réparée par-devant la chambre de céans. Leur grief sera ainsi écarté. 4) Le litige porte sur la conformité au droit d'une décision ordonnant aux copropriétaires de requérir une autorisation de construire pour réaliser les travaux de réouverture d'une fenêtre de leur immeuble obturée en vue de limiter des nuisances sonores et des poussières émanant d'un chantier autorisé. 5) a. À teneur de l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. b. Selon l'art. 1 al. 1 de loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b) ; démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c). Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la Feuille d'avis officielle

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 (LPAI - L 5 40). Demeurent réservés les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire (art. 2 al. 3 LCI). Aux termes de l'art. 1 let. b du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), sont réputées constructions ou installations toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires, soit notamment les murs, clôtures, portails, poulaillers, clapiers, chenils. Sont notamment réputés d'importance secondaire, au sens des art. 2 al. 3 et 6 al. 1 LCI, les murs, clôtures, portails, poulaillers, clapiers, serres (art. 2 al. 1 let. a RCI). 6) a. En principe, toute construction et installation nécessite une autorisation. Les cantons peuvent en exempter totalement celles qui sont d'une importance minimale ou ne les soumettre qu'à l'obligation de les déclarer, lorsque les effets qu'elles produisent sont très faibles et que l'exigence du permis de construire entraîne des dépenses disproportionnées (DFJP/OFAT, Étude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, art. 22, p. 265 n. 8). Le droit cantonal ne peut pas renoncer à l'exigence de l'autorisation pour des constructions et des installations qui y sont soumises en vertu du droit fédéral (ATF 113 Ib 314 consid. 2b p. 315 = JdT 1989 I 456). Les règles de la LAT sur l'obligation de l'autorisation de construire sont des exigences minimales de droit fédéral (Jean-Baptiste ZUFFEREY/Isabelle ROMY, La construction et son environnement en droit public, 2010, p. 135). b. Sont des constructions et des installations tous les aménagements durables créés par la main de l'homme, qui sont fixés au sol et qui ont une incidence sur son affectation, soit qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit qu'ils aient des effets sur l'équipement ou qu'ils soient susceptibles de porter atteinte à l'environnement (ATF 118 Ib 49 consid. 2a p. 52 = JdT 1994 I p. 435 ; ATA/773/2010 du 9 novembre 2010). Les constructions mobilières fixées au sol pour une certaine durée sont aussi comprises dans cette définition. La définition jurisprudentielle susmentionnée comporte quatre conditions cumulatives (Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 214-218). Tout d'abord, la création par la main de l'homme, excluant toute modification naturelle du terrain. Ensuite, l'aménagement doit revêtir un caractère durable, contrairement à une construction provisoire qui peut être enlevée sans frais excessifs et dont l'existence est limitée dans le temps de manière certaine. Il convient encore de tenir compte de la condition de la fixation au sol de la construction. Cependant, le fait qu'un élément ait un caractère mobilier ou puisse être facilement enlevé ou déplacé n'est pas relevant (ATA/61/2011 du 1<sup>er</sup> février 2011). c. La transformation d'une construction ou d'une installation englobe notamment des modifications notables de l'aspect extérieur d'un immeuble existant dont l'affectation n'est cependant pas remise en cause (Heinz AEMISEGGER/Alfred KUTTLER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire de la loi sur l'aménagement du territoire, 2010, art. 22, p. 18 n. 31). Elle englobe des cas de transformation au sens étroit, d'agrandissement ou d'une rénovation d'une grande ampleur (Jean-Baptiste ZUFFEREY/Isabelle ROMY, op. cit., p. 135). Les simples travaux d'entretien, rénovations, petites réparations ou changements d'affectation de moindre importance ne sont pas soumis à autorisation. En revanche, il apparaît problématique de considérer de manière générale qu'une modification s'avérant particulièrement modeste vue sous l'angle de ses effets sur l'environnement et la

planification n'est pas soumise à permis de construire. En effet, on n'aboutit généralement à cette conviction qu'au moment de l'examen concret du projet (Heinz AEMISEGGER/Alfred KUTTLER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], op. cit., p. 19 n. 35). d. La mise en place d'échafaudages ou des grues pour la construction est soumise en principe à une procédure d'annonce à l'autorité. Celle-ci s'applique également dans le cadre des travaux pour lesquels une autorisation formelle subséquente n'est pas nécessaire. Pour certains projets déterminés et de moindre importance, les documents nécessaires doivent être transmis avant le début des travaux à l'autorité chargée de l'octroi de la décision ; si l'autorité n'informe pas dans les trente jours le requérant qu'il doit soumettre son projet à la procédure ordinaire ou à la procédure accélérée, ou si elle ne lui notifie pas un refus du permis de construire, le projet est alors réputé autorisé (Heinz AEMISEGGER/Alfred KUTTLER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], op. cit., p. 28-29 n. 55). 7) a. En l'espèce, les recourants ne contestent pas que la réouverture de la fenêtre en cause constitue une transformation du mur mitoyen de leur immeuble. Ils considèrent néanmoins que celle-ci n'est pas soumise à autorisation dans la mesure où son obturation était provisoire et les parpaings utilisés pouvaient être enlevés facilement et sans frais excessifs. Cependant, l'art. 22 al. 1 LAT ne prévoit pas de dérogation à l'exigence d'une autorisation de construire pour toute transformation d'une construction ou d'une installation existante. Son application doit demeurer stricte eu égard aux objectifs poursuivis par la loi, les dérogations n'intervenant que de manière exceptionnelle. Le fait qu'un élément puisse être facilement enlevé sans occasionner des frais excessifs n'est pas pertinent pour l'octroi d'une dérogation à l'obligation de requérir une autorisation de construire. C'est par conséquent à bon droit que le département a ordonné aux recourants de requérir une autorisation de construire pour la réouverture de la fenêtre de leur immeuble. b. Par ailleurs, le fait que la fenêtre obturée existait avant le début du chantier autorisé de transformation des « halles de Carouge » en logement n'est pas pertinent, le droit fédéral soumettant la transformation d'une construction ou installation existante à une autorisation. Le fait que l'obturation ait été réalisée sans autorisation n'est pas non plus pertinent. En effet, les recourants, en obstruant la fenêtre de leur immeuble sans demander au préalable une autorisation de construire ou annoncer au département leurs travaux ont agi de manière contraire au droit des constructions. Le DALE l'a du reste souligné, lorsqu'il a constaté cet état. Les intéressés ne peuvent dès lors pas tirer de cette situation le droit d'effectuer la réouverture de la fenêtre obstruée sans autorisation de construire, leurs travaux ne relevant ni de la garantie de l'état existant ni de celle d'une situation acquise. c. La comparaison entre l'obturation de la fenêtre de leur immeuble et l'édification d'un échafaudage ne peut en outre pas être suivie. En effet, lors de l'annonce de l'ouverture du chantier autorisé par le DALE, l'entreprise de constructions en charge des travaux a informé le département de la mise en place d'un échafaudage, alors que ni l'obstruction ni l'ouverture de la fenêtre concernée n'ont été signalées à cette occasion. Celles-ci ne figuraient pas non plus dans la demande définitive d'autorisation de construire déposée pour la transformation des « halles de Carouge » en un logement. d. Pour le surplus, le propriétaire de la parcelle voisine n° 2'954, opposé à la réouverture de la fenêtre du mur mitoyen, a, au cours de l'échange de courriers avec les recourants, rappelé aux intéressés de lui faire parvenir une copie de l'autorisation de construire et des plans visés « ne varietur » de leurs travaux. Pour lever tout doute à ce sujet, il revenait aux recourants de se renseigner auprès du département si cette réalisation était ou non soumise à autorisation, ce qu'ils n'ont pas fait. 8) Ce qui précède conduit au rejet du recours. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge

conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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