

GE_GERICHTE A/374/2004 vom 30. August 2005

GE Cour de justice, 2005-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_374_2004

FR: GE_GERICHTE A/374/2004 du 30 août 2005

IT: GE_GERICHTE A/374/2004 del 30 agosto 2005

Regeste

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE; AFFECTATION; AUTORISATION;
CHANGEMENT D'AFFECTATION; CONFORMITE A LA ZONE;
GARAGE(ENTREPRISE); TOLERANCE(EN GENERAL); 5E ZONE; VOISIN |
Confirmation de la décision du département refusant le changement d'affectation pour aménager un atelier de mécanique en 5e zone de construction et de l'ordre d'évacuer les voitures et de cesser l'activité de garagiste. La réparation de véhicules en 5e zone de construction est une activité génératrice de nuisances qui doivent être considérées comme source d'inconvénients graves pour le voisinage. Cette activité ne peut par ailleurs être tolérée, seul le dépôt de matériel étant précédemment admis par le département. |
LALAT.19 al.3; LALAT.26

Erwägungen

E. 20

A la même date, M. Bosson, Mme Bettinelli, Mme Boulens, Mme Brandt, M. Favre, M. et Mme Fiore, Mme Ibarz, Mme Jungo, Mme Paris, M. Perolini, Mme Ron, M. Staudacher, Mmes Trezza et M. Von Arx se sont opposés au recours de Mme Macripo. Ils ont repris leurs précédents arguments. Pour le surplus, le recours avait été interjeté trente-neuf jours après la notification de la décision de la CCRMC. Par ailleurs, les pièces du dossier ne démontraient pas que M. Koziol était propriétaire, ayant-droit ou locataire. L'activité de M. Koziol, était non seulement incompatible avec les exigences de la zone résidentielle mais également source de nuisances réelles ou potentielles importantes pour le voisinage.

E. 21

Le juge chargé de la procédure A/1577/2004 a ordonné l'appel en cause de M. Koziol et lui a donné un délai au 1^{er} octobre 2004 pour se déterminer sur les écritures de Mme Macripo.

E. 22

Par décision du 15 septembre 2004, le tribunal de céans a prononcé la reprise de la cause A/374/2004 et la jonction des causes A/374/2004 et A/1577/2004 sous le n° A/374/2004.

E. 23

a. Par fax et par courrier du 30 septembre 2004, M. Koziol, apparemment représenté par Mme Macripo, a sollicité une prolongation du délai précédemment imparti. b. Dans son écriture du 22 octobre 2004, M. Koziol a persisté dans sa position.

E. 24

a. Le 8 octobre 2004, M. Boulens, représenté par la régie Naef a conclu, s'agissant du recours de Mme Macripo, à l'annulation de la décision du 8 juin 2004 de la CCRMC. Les

locaux loués à Mme Macripo avaient servi pendant environ 45 ans de dépôt pour les véhicules et le matériel de l'entreprise de travaux publics exploitée par son père puis par lui-même, sans plainte du voisinage. M. Koziol avait pris la liberté d'entreposer dans le jardin des véhicules automobiles et d'exploiter un atelier de mécanique automobile et de restauration de véhicules anciens dans l'atelier-dépôt loué à son amie. Lui-même était domicilié au 9 chemin de la Pépinière, soit dans le voisinage de l'atelier de mécanique, et n'avait jamais eu à déplorer de nuisances du fait de l'activité de M. Koziol. b. Par rapport au recours de M. Koziol, M. Boulens s'en est rapporté à justice le 24 novembre 2004.

E. 25

M. Bosson et consorts ont également conclu au rejet du recours de M. Koziol, le 23 novembre 2004.

E. 26

Le 29 novembre 2004, Mme Macripo a maintenu sa position.

E. 27

Le département s'est prononcé le 1^{er} décembre 2004 sur la mesure ordonnée à l'encontre de M. Koziol visant d'une part, l'évacuation des voitures stationnées sur la parcelle et d'autre part, la cessation de toute activité de garagiste dans le hangar. Il s'est opposé au recours de M. Koziol. L'utilisation d'un hangar à des fins d'atelier de mécanique ainsi que le fait d'entreposer des véhicules sur une parcelle étaient soumis à autorisation. Or, aucune autorisation de construire n'avait été délivrée. M. Koziol n'exerçait pas son activité depuis de nombreuses années et il ne pouvait se prévaloir de la garantie de la situation acquise, l'atelier de maçonnerie précédemment établi n'ayant jamais été toléré par le département. Par ailleurs, en sus de l'atteinte manifeste à l'aspect esthétique du quartier causé par l'entreposage de véhicules sur la parcelle, il était patent qu'un atelier générait des nuisances. Or, il n'était pas démontré qu'il n'y avait pas de nuisances pour le voisinage. La décision respectait ainsi le principe de la proportionnalité. Enfin, il n'y avait aucune activité similaire, exercée selon les mêmes modalités, dans le secteur.

E. 28

Il ressort encore du dossier les faits suivants : - le 14 mars 1956, le département des travaux publics avait autorisé la couverture de bâtiments existants et la démolition des bâtiments n° 525-526-527 et 529 sur la parcelle 371 de la commune de Lancy ; - le 10 septembre 1957, le département avait invité Monsieur Georges Boulens à prendre ses dispositions pour démolir la partie exécutée en plus du projet primitif. Suite à un contrôle, il avait été constaté la construction d'un bâtiment beaucoup plus important en surface, reliant les bâtiments 528-524, contrairement aux plans déposés à l'appui de la requête. Par ailleurs, ce bâtiment n'était pas utilisé comme dépôt de matériel mais comme local pour le ponçage de pièces en dépôt, ce qui provoquait des réclamations justifiées de la part des voisins ; - dans un courrier du 18 octobre 1960 adressé à un voisin de M. Boulens, le département indique être intervenu auprès de ce dernier et l'avoir mis en demeure de cesser tout travail bruyant sur la parcelle.

E. 29

Sur requête de la juge déléguée, l'entreprise « La Poste » a confirmé avoir remis à Mme Macripo la décision de la CCRMC, le 25 juin 2004.

E. 30

Sur quoi, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté devant la juridiction compétente, le recours de Mme Macripo est à cet égard recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05). Se pose encore la question du respect du délai de recours. La décision de la CCRMC du 8 juin 2004 a été envoyée aux parties le 17 juin 2004. Selon les informations obtenues de « La Poste », ladite décision a été retirée le 25 juin 2004. Le délai de 30 jours expirant un dimanche, il doit être reporté au lundi 26 juillet 2004 (art. 17 al. 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Le recours posté le 26 juillet 2004 est dès lors recevable (art. 63 al. 1 let. a LPA). 2. S'agissant du recours de M. Koziol, il est interjeté en temps utile devant la juridiction compétente. Il est ainsi recevable (art. 56A LOJ ; art. 63 al. 1 let. a LPA). 3. a. En matière de qualité pour agir du voisin, la jurisprudence a largement admis cette qualité lorsque l'intéressé se prévalait de la violation de dispositions du droit de la construction qui tendaient non seulement à la sauvegarde des intérêts de la collectivité, mais aussi, voire principalement, à la protection de ses propres intérêts de voisin. Il faut toutefois que le voisin soit lésé par la décision et qu'il ait un intérêt particulier, plus grand que n'importe qui, à une modification de la décision. Parmi les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATA/983/2004 du 21 décembre 2004 et les réf. citées). b. Le voisin a ainsi qualité pour agir au regard de l'article 103 lettre a OJF lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci (ATF du 8 avril 1997, 1A.179 et 181/1996 in RDAF 1997 242; 121 II 174, consid. 2b). Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation (ATF 110 Ib 398 consid. 1b p. 400). Concernant les immissions, elles doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure. Lorsque la charge est déjà importante, la construction projetée doit impliquer une augmentation sensible des nuisances (ATA/983/2004 précité). c. En matière de sanctions et mesures, le tribunal de céans a considéré que le rôle des voisins doit se limiter à celui de dénonciateur et qu'il ne saurait leur être donné de droits plus étendus leur permettant par exemple de participer à l'intégralité de la procédure (ATA/983/2004 précité). Dans le cas d'espèce, la qualité de parties sera reconnue à M. Bosson et consorts dans le cadre du recours de Mme Macripo contre la décision du département refusant l'autorisation de construire. 4. Il convient de déterminer, dans un premier temps, si le changement d'affectation sollicité par la recourante peut ou non être autorisé en 5 e zone de construction. 5. Nul ne peut sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation sur le territoire du canton (art. 1 al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). Sont assimilées à des constructions ou installations, les garages et ateliers de réparations, les entrepôts ainsi que les dépôts de tous genres (art. 1 let. c du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RALCI - L 5 05 01). 6. a. Selon l'article 19 alinéa 3 LaLAT, la cinquième zone est une zone résidentielle destinée aux villas. Le propriétaire, l'ayant-droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant que celles-ci n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage. Le caractère d'habitation doit rester prépondérant (MGC 1988, p. 596 ss, p. 598 ; ATA W.-B. du 1 er juin 1988). b. Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le

voisinage, le département peut, après enquête publique, déroger aux dispositions des articles 18 à 22 quant à la nature des constructions (art. 26 al. 1 LaLAT). La condition de l'absence d'inconvénients graves pour le voisinage de l'article 26 alinéa 1 LaLAT est identique à celle posée à l'article 19 alinéa 3 LaLAT pour la tolérance d'activités professionnelles dans une partie d'une habitation (ATA/12/2004 du 6 janvier 2004 et les réf. citées). 7. La demande d'autorisation DD 98592-5 a été déposée par la recourante, titulaire du contrat de bail. La CCRMC a considéré que M. Koziol n'était pas domicilié dans les locaux litigieux, ce que contestent les recourants. Cette question peut toutefois rester indécise car l'application de l'article 19 alinéa 3 ou de l'article 26 alinéa 1 LaLAT conduit au même résultat dans le cas d'espèce. 8. La recourante a requis un changement d'affectation du hangar afin de permettre l'utilisation de celui-ci comme atelier de mécanique. Il est notoire que la réparation ou la restauration de véhicules est source de bruit voire d'odeurs incommodantes. En outre, l'entreposage de véhicules, parfois en mauvais état, sur la parcelle nuit à l'esthétique de la zone et peut polluer le sol. Il s'agit donc manifestement d'une activité génératrice de nuisances. Le département, puis la CCRMC, n'ont ainsi pas excédé leur pouvoir d'appréciation en considérant que ces nuisances étaient source d'inconvénients graves pour les voisins dans une zone résidentielle et que le changement d'affectation ne pouvait dès lors pas être autorisé. 9. Reste à examiner si l'ordre d'évacuation et de cessation d'activité prononcé à l'encontre du recourant est fondé. 10. Le département peut ordonner l'évacuation, l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter à l'égard des constructions, installations ou autres choses non conformes aux prescriptions de la LCI, de ses règlements ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 129 let. b, d ; 130 LCI). 11. Toutefois, pour être valable, la mesure ordonnée doit respecter les conditions suivantes, en application des principes de la proportionnalité et de la bonne foi : a. L'ordre doit être dirigé contre le perturbateur. Un ordre d'évacuation peut s'adresser tant au propriétaire de la parcelle litigieuse, perturbateur par situation, qu'à celui qui procède effectivement à des constructions, perturbateur par comportement (ATA/781/2000 du 5 décembre 2000). 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'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné 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. Le tribunal de céans a ainsi jugé qu'un ordre de démolition, respectivement d'évacuation, n'est de façon générale valable qu'en l'absence de tolérance de la part de l'autorité. La tolérance ne sera toutefois retenue que dans des circonstances exceptionnelles. Ainsi, la passivité de l'autorité qui n'intervient pas immédiatement à l'encontre d'une construction non autorisée n'est en règle générale pas constitutive d'une autorisation tacite ou d'une renonciation à faire respecter les dispositions transgressées. Seul le fait que l'autorité aurait sciemment laissé le propriétaire construire de bonne foi l'ouvrage non réglementaire, ou qu'elle aurait incité le constructeur à édifier un bâtiment, pourrait obliger cette autorité à tolérer ensuite l'ouvrage en question (ATA/216/2003 du 15 avril 2003 et les réf. citées). e. 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 (ATA/887/2004 du 16 novembre 2004 et les réf. citées). 12. L'activité du recourant, perturbateur par comportement, n'est pas autorisable en 5 e zone de construction. Le recourant invoque toutefois l'existence d'une activité similaire dans les locaux depuis de nombreuses années. Il est vrai que le département connaît l'existence du

hangar depuis 1957. Il ressort cependant de courriers de l'époque que la vocation de celui-ci était le dépôt de matériel pour de la maçonnerie. Le département n'avait pas toléré l'exercice d'une activité bruyante sur la parcelle. D'ailleurs, il était intervenu suite à des réclamations du voisinage pour faire cesser le ponçage de pièces dans le hangar. Le recourant ne peut dès lors pas se prévaloir d'une tolérance de la part du département. Si l'objet du contrat de bail a pu induire en erreur les recourants, aucune assurance ne leur a été fournie par les autorités quant à la destination de la parcelle. Les recourants ne peuvent dès lors pas bénéficier de la protection de leur bonne foi devant le tribunal de céans. 13. Enfin, la législation sur l'aménagement du territoire et la police des constructions ont pour but de réglementer l'aménagement du territoire du canton de Genève et les constructions effectuées sur celui-ci. Elles répondent ainsi à un intérêt public évident. A cet égard, bien que digne d'intérêt, l'argument du recourant selon lequel la décision querellée entraîne la fin de son activité ne peut être retenu. En effet, l'activité du recourant peut être exercée dans d'autres zones, sans nuisances pour le voisinage. Le recourant ne démontre d'ailleurs pas ne pas pouvoir pratiquer la restauration de véhicules en un autre lieu. 14. Le recourant allègue encore la violation du principe de l'égalité de traitement sans toutefois donner d'exemples précis. Ce grief n'est dès lors pas fondé. 15. Conformément à ce qui précède, l'utilisation faite des installations ne peut en conséquence pas être tolérée en 5 e zone et le département était en droit d'ordonner l'évacuation des voitures stationnées sur la parcelle n° 371, feuille 10 de la commune de Lancy et la cessation de l'activité de garagiste du recourant. 16. Entièrement mal fondés, les recours seront rejetés. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure du même montant sera allouée à M. Bosson et consorts à la charge également des recourants pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA). * * * * *

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