

# **GE\_GERICHTE JTAPI/1239/2022 vom 17. November 2022**

GE Cour de justice, 2022-11-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_1239\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1239_2022)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/1239/2022 du 17 novembre 2022

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/1239/2022 del 17 novembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

### **E. 2**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

### **E. 3**

La recevabilité du recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.

### **E. 4**

À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/186/2019 du 26 février 2019 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018 ; ATA/661/2018 du 26 juin 2018). Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 2b).

### **E. 5**

L'intérêt digne de protection, qui ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 142 V 395 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du

### **E. 6**

Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher l'adverse partie d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se rattache pas à un avantage digne de protection pour le recourant (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4).

Cela signifie notamment que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 ; 1C\_236/2010 du 16 juillet 2010 consid. 1.4 et 1.5 et les références citées ; ATA/1218/2015 du

#### **E. 10**

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. La législation genevoise en matière de police des constructions a en effet pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8e ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; ATA/588/2017 du 23 mai 2017 consid. 3d et e ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées). La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI ne permet donc en principe de faire valoir que des moyens de droit public et n'a pas pour vocation de veiller au respect de droits réels ou de ceux des tiers, le contrôle du respect de ceux-ci (de même que l'examen de tout autre litige relevant du droit privé) restant dévolu aux tribunaux civils (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1 et les références citées ; 1C\_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 consid. 7c ; ATA/900/2010 du 21 décembre 2010 consid. 11 ; ATA/457/2010 du 29 juin 2010 consid. 9 ; ATA/257/2010 du 27 avril 2010 consid. 2e ; ATA/450/2009 du 15 septembre 2009 consid. 7 et l'arrêt cité ; ATA/21/2008 du

#### **E. 15**

En l'espèce, les pièces et les écritures versées à la procédure renseignent suffisamment le tribunal de céans pour résoudre le présent litige. Dès lors qu'elles n'apparaissent pas comme nécessaires et au regard des éléments qui suivent, il ne sera donc pas donné suite aux mesures d'instruction, en soi non obligatoires, requises par le recourant.

#### **E. 16**

Les art. 89 ss LCI prévoient la préservation de l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début du XX<sup>ème</sup> siècle qui sont situés en dehors des périmètres de protection (art. 89 al. 1 LCI). Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

#### **E. 17**

Selon l'art. 90 al. 1 LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

### **E. 18**

Le département établit et publie sans tarder une liste indicative des ensembles visés à l'alinéa 1 (art. 90 al. 4 LCI). Sur cette base, le département a publié deux séries d'ensembles retenus, en novembre 1985, puis en octobre 1989. Cette liste indicative de quarante-six ensembles retient des immeubles construits en majorité entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et les années 1920.

- 11/14 - A/1705/2022

### **E. 19**

S'agissant du grief de « violation des règles en matière d'unité architecturale », formulé de manière très vague, le tribunal déduit des écritures du recourant qu'il concerne les fissures apparues sur les parois et le plancher ancien dont la sauvegarde était demandée par le SMS. Concernant le plancher, le recourant ne démontre pas en quoi il serait touché directement et personnellement dans sa situation de fait ou de droit par son affaissement. Or, les recours dont le seul but serait de garantir l'application correcte du droit sont irrecevables. Partant, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce grief. En tout état, les intimés ont exposé, sans être contredits et pièces à l'appui, que depuis que le fléchissement du plancher du 1<sup>er</sup> étage avait été constaté et analysé, des travaux avaient été entrepris de manière à remplacer la poutre partiellement rompue et, ainsi, le rétablir dans sa situation d'origine.

Pour ce qui serait enfin d'une atteinte à « l'unité architecturale », comme relevé à juste titre par le département, le SMS a, d'une part, émis un préavis favorable sous conditions, le 30 mars 2022, au projet querellé, après un examen minutieux de la situation et, d'autre part, cette question s'attache à l'aspect extérieur des bâtiments, aux structures porteuses ainsi qu'aux autres éléments particulièrement dignes de protection qui doivent, en règle générale, être sauvegardés. La présence de fissures sur les parois, dont la cause est désormais connue et traitée, ne saurait constituer une telle atteinte.

### **E. 20**

Le recourant fait également grief à la décision de violer les règles en matière de respect de la sécurité, soit en particulier l'art. 122 LCI.

### **E. 21**

Selon l'art. 121 LCI, une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires (al. 1). Une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit être maintenue en tel état et utilisée de telle sorte que sa présence, son exploitation ou son utilisation ne puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public (al. 3 let. a) : 1° ni porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité, 2° ni être la cause d'inconvénients graves, 3° ni offrir des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions) par le fait que la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection.

### **E. 22**

Aux termes de l'art. 122 LCI, les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations.

- 12/14 - A/1705/2022

**E. 23**

Conformément à l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 et les arrêts cités). La notion d'inconvénients graves de l'art. 14 al. 1 LCI est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir (ATA/126/2013 précité ; ATA/723/2010 du 19 octobre 2010 ; ATA/619/2007 du 4 décembre 2007). Enfin, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du

**E. 27**

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté, en tant qu'il est recevable.

**E. 28**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant qui succombe est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

**E. 29**

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge du recourant, sera allouée à M. B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA), qui y ont conclu et sont assistés d'un conseil.

- 14/14 - A/1705/2022

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