

GE_GERICHTE JTAPI/471/2025 vom 8. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_471_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/471/2025 du 8 mai 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/471/2025 del 8 maggio 2025

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).

- 11/26 - A/2133/2024

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. 2.1

; ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

E. 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 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8).

E. 2.2

; arrêt du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1).

E. 3

La société intimée prétend que le recours serait irrecevable, faute d'intérêt digne de protection de la recourante.

E. 4

À teneur de l'art. 60 al. 1 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne 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/1254/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3a et les arrêts cités).

E. 5

Le droit genevois ne conçoit pas la qualité pour recourir de façon plus large que l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110). La notion d'intérêt digne de protection s'interprète ainsi à la lumière de la jurisprudence fédérale

rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1; arrêts 2C_709/2020 du 18 juin 2021 consid. 4.1; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

E. 5.3

; 1C_393/2021 du 20 mai 2022 consid. 2.5 ; 1C_13/2020 du 13 octobre 2020 consid. 3.1 ; 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.2 ; chaque fois avec renvois).

E. 6

La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Elle doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'elle est touchée dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire (cf. ATF 150 II 123 ; ATF 144 I 43 consid. 2.1; ATF 143 II 506 consid. 5.1; 141 II 50 consid. 2.1). Sa situation doit pouvoir être influencée de manière significative par l'issue de la procédure (cf. à ce sujet not. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 ; 137 II 40 consid. 2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_112/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). Ainsi, une partie qui n'est pas concrètement lésée par la décision ne possède pas la qualité pour recourir. Il faut, en d'autres termes, que la décision de la juridiction supérieure lui procure l'avantage de droit matériel qu'elle recherche. Dans la négative, un tel recours est irrecevable (cf. ATF 144 IV 81 consid. 2.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1B_438/2016 du 14 mars 2017 consid. 2.1 ; 1B_102/2015 du 29 avril 2015 consid. 1.1).

E. 7

La personne qui souhaite former recours doit ainsi être directement et concrètement touchée par l'acte qu'elle attaque (ATF 144 I 43 consid. 2.1; 139 II 499 consid. 2.2; 138 II 162 consid. 2.1.2). Tel n'est notamment pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; 130 V 202 consid. 3). Il incombe à la partie recourante d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour agir lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier de la cause (ATF 145 I 121 consid. 1 ; 139 II 499 consid. 2.2; ATF 133 II 249 consid. 1.1).

- 12/26 - A/2133/2024

E. 8

Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 148 I 160 consid. 1.4 ; 144 I 43 consid.

E. 9

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 la partie recourante (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.

E. 10

Il incombe au recourant d'alléguer, sous peine d'irrecevabilité, les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas de façon évidente de la décision attaquée ou du dossier (ATF 139 II 499 consid.

E. 11

Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 du code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210). À ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courants (art. 647a CC), des actes d'administration plus importants (art. 647b CC) et des actes de disposition (art. 648 CC). Le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CC).

E. 12

La qualité pour agir a notamment été reconnue à une communauté de copropriétaires d'étages pour contester un changement d'affectation dans les locaux mêmes de la copropriété, la procédure touchant tant les parties communes que les parties exclusives de l'immeuble (ATA/369/2005 du 24 mai 2005 consid. 2d). En revanche, une communauté de copropriétaires s'est vu refuser la qualité pour recourir contre l'autorisation d'exploiter un établissement public dans un lot de la copropriété, dès lors qu'aucune des parties communes n'était touchée par l'autorisation en question (ATA/1300/2015 du 8 décembre 2015 consid. 2). La qualité pour recourir d'une communauté de propriétaires par étages a également été déniée s'agissant d'un recours contre une autorisation d'exploiter un café-restaurant

- 13/26 - A/2133/2024 dans l'arcade située au rez-de-chaussée de leur immeuble, dès lors que cette autorisation ne touchait pas aux parties commune de celui-ci et ne concernait au surplus pas d'une terrasse et que le café-restaurant en question disposait d'une entrée distincte. La qualité pour recourir du copropriétaire du lot situé directement au-dessus du café-restaurant a en revanche été admise (ATA/1783/2019 du 10 décembre 2019).

E. 13

En l'espèce, en tant que propriétaire d'un lot PPE au sein du même bâtiment, la recourante a a priori la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 al. 1 let. a LPA. À l'appui de son recours, elle fait notamment valoir une violation de l'art. 11 al. 4 RCI, en raison de l'absence de son accord à certains des travaux visés par l'autorisation de construire litigieuse, ainsi qu'une violation des art. 59 al. 4 et 15 LCI, au motif que lesdits travaux nuiraient à l'intégration du projet dans le quartier et modifieraient de façon notable l'aspect architectural du bâtiment. Elle se prévaut ainsi de griefs basés sur des dispositions de droit public des constructions ayant notamment trait à l'accord du propriétaire pour des interventions touchant à une partie commune, soit à la toiture du bâtiment dont elle est en partie propriétaire, et l'intégration de celui-ci dans son environnement en raison des travaux litigieux, de sorte que l'admission de ces griefs est susceptible d'avoir une incidence concrète sur sa situation de fait. Sa qualité pour recourir sera dès lors admise.

E. 14

À titre préalable, la recourante sollicite son audition personnelle et celle de M. N_____ de la DAC et de M. O_____ de la CA.

E. 15

Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références).

Il comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, 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 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités).

Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021

- 14/26 - A/2133/2024 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b). Enfin, dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 2.1 ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

E. 16

Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 6.1 ; ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid.

E. 17

En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires, tel qu'ils ressortent des écritures des parties, des pièces produites et du dossier de l'autorité intimée, pour statuer en connaissance de cause sur le litige. En outre, la recourante a pu faire valoir ses arguments, dans le cadre de son recours et d'une réplique, et produire tout

moyen de preuve utile en annexe à ses écritures, sans qu'elle n'explique ce qui, dans la procédure écrite, l'aurait empêché d'exprimer ses arguments de manière pertinente et complète. Par conséquent, sa demande d'audition, en soi non obligatoire, sera rejetée.

S'agissant de l'audition de M. O _____ de la CA et de M. N _____ de la DAC, celles-ci ne se justifient pas, dans la mesure où ces instances spécialisées se sont penchées à plusieurs reprises sur les travaux visés par l'autorisation de construire complémentaire litigieuse et ont émis plusieurs préavis qui figurent au dossier. En outre, l'autorité intimée, dont dépend ces instances (pour la CA : art. 5 let. e du règlement sur les commissions officielles du 10 mars 2010 [RCOf - A 2 20.01] ; pour la DAC : art. 6 al. 1 let. d ch. 1 du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale du 1er juin 2018 [ROAC - B 4 05.10]), a répondu de manière circonstanciée aux griefs de la recourantes relatifs aux points sur lesquels la CA et la DAC se sont prononcées.

En conclusion, ces actes d'instruction ne seront pas ordonnés.

- 15/26 - A/2133/2024

E. 18

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3). Elle doit en outre utiliser sa marge de manœuvre conformément à ses devoirs en tenant compte du but de la loi, afin de servir au mieux l'intérêt public (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 513 p. 179).

Commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2), par exemple en appliquant des solutions trop schématiques ne tenant pas compte des particularités des cas d'espèce, que l'octroi du pouvoir d'appréciation avait justement pour but de prendre en considération. On peut alors estimer qu'en refusant d'appliquer les critères de décision prévus explicitement ou implicitement par la loi, l'autorité viole directement celle-ci (Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 514 p. 179).

En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la

proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

E. 19

La recourante est d'avis qu'en délivrant l'autorisation de construire litigieuse alors qu'elle avait expressément refusé de donner son accord à la réalisation des travaux litigieux et que sa procuration du 6 mars 2024 ne les couvrait pas, le département aurait commis une violation de l'art. 11 al. 4 RCI.

E. 20

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).

- 16/26 - A/2133/2024

E. 21

En application de l'art. 2 al. 2 LCI, le Conseil d'État a prévu, à l'art. 11 al. 4 RCI, que toutes les demandes d'autorisations de construire devaient être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié.

E. 22

Les demandes ne sont valablement déposées et, partant, l'autorité saisie, que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément. Ils ne sont pas enregistrés (art. 13 al. 1 RCI).

E. 23

Lorsque le permis de construire est requis par un copropriétaire d'étage pour des travaux portant sur des parties exclusives, celui-ci peut engager la procédure seul. Il doit toutefois obtenir l'accord de la communauté des copropriétaires d'étages lorsque les travaux ont aussi un effet sur l'immeuble de base, soit qu'ils ont un impact sur les parties communes, soit qu'ils modifient les quotes-parts, soit qu'ils entraînent un changement d'utilisation de la chose au sens de l'art. 647b CC. Ce principe essentiel découle de l'exigence que le propriétaire du fonds appose sa signature sur la requête et les plans (arrêt du Tribunal fédéral 1C_237/2018 du 29 janvier 2019 ; ATA/321/2018 du 10 avril 2018 consid. 3). 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. Partant, l'exigence légale de l'accord du propriétaire du fonds, manifesté par sa signature sur la demande de permis et visant à 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, est une condition de validité de ladite demande, car en l'absence de signature du propriétaire, l'autorité ne peut que refuser le permis de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 5c et les références citées ; JTAPI/394/2020 du 5 mai 2020 consid. 14).

E. 24

En revanche, il n'appartient pas à l'autorité administrative de se prononcer sur les questions de droit privé relatives aux règles de la propriété par étages, notamment une violation éventuelle des droits des copropriétaires (ATA/1335/2019 du 3 septembre 2019 consid. 4d ; ATA/653/2004 du 24 août 2004). Ainsi, la question de la validité de l'accord des propriétaires d'étages ne relève pas de la procédure administrative qui vise uniquement à déterminer si la construction litigieuse est conforme aux prescriptions matérielles du droit public de la construction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_300/2016 du 16 mai 2017 consid. 4.3 ; Valérie DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 21-22 n. 49 s.). Le tribunal de céans a par ailleurs déjà jugé que la question de savoir si l'autorisation de construire concernée portait effectivement sur des parties communes constituait un motif de droit privé, échappant à sa compétence (JTAPI/312/2021 du 25 mars 2021 consid. 28).

E. 25

La législation cantonale en matière de police des constructions a pour but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et

- 17/26 - A/2133/2024 d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient donc pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8a ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a ; ATA/1334/2019 du 3 septembre 2019 consid. 3b). Il n'existe aucune obligation pour l'autorité chargée de délivrer les permis de construire de trancher des questions préliminaires de droit civil. Les autorités de la construction ne sont donc pas habilitées à suspendre le traitement des demandes de permis de construire simplement parce qu'elles ont des doutes sur le droit de construire du requérant. Elles peuvent toutefois refuser d'examiner des demandes de permis de construire lorsque le droit civil de construire du requérant fait manifestement défaut ou que le projet de construction viole manifestement les droits de propriété de tiers (cf. arrêts 1C_455/2022 du 5 juin 2023 consid.

E. 26

Si le projet de construction viole manifestement les droits de propriété de tiers, il convient, conformément à un principe reconnu par la jurisprudence et la doctrine, de tenir compte du fait que l'interprétation d'un contrat de droit civil par une autorité administrative n'est indiquée que si le contenu du contrat peut être facilement établi et qu'il en résulte un résultat indubitable (cf. arrêts 1C_393/2021 du 20 mai 2022 consid. 2.5 ; 1C_246/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.4 ; tous avec références). Si un projet de construction concerne des parties communes au sens de l'art. 712b al. 2 et al. 3 du Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220) d'un immeuble divisé en propriété par étages, une décision d'approbation de la communauté des propriétaires est nécessaire à cet effet, sous réserve des actes administratifs ordinaires au sens de l'art. 647a al. 1 CC et des mesures urgentes au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC (cf. ATF 147 III 553 consid. 5.2 avec renvois). En l'absence d'un tel consentement pour des modifications de parties communes, la requérante n'a manifestement pas le droit de construire en droit civil, selon la jurisprudence (arrêts 1C_432/2021 du 27 juillet 2022 consid. 3.1.2 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.2 et consid. 5.3 ; P.715/1984 du 20 mai 1985 consid. 3d ; cf. également l'arrêt 1C_642/2015 du 8 novembre 2016 consid. 3.5). Lorsque des copropriétaires invoquent qu'une requête en autorisation de

construire n'a pas été précédée d'une décision valable de la communauté, respectivement que la signature du propriétaire figurant sur la requête ne reflète pas la volonté de la communauté, ils sont renvoyés à agir devant les juridictions civiles ; la validité de l'autorisation de construire n'en est pas affectée. Il faut toutefois réserver les cas d'abus, notamment si la personne qui signe la requête en tant que propriétaire ne

- 18/26 - A/2133/2024 l'est en réalité plus ; dans ce cas, la requête est invalide (Valérie DÉFAGO GAUDIN, La propriété par étages en droit public in: La propriété par étages aujourd'hui, une alerte cinquantenaire, Bénédicte FÖEX (Ed.), Genève 2016. p. 136 s.). En revanche, selon le Tribunal fédéral, lorsqu'un copropriétaire invoque le défaut d'accord de la communauté pour une construction affectant les parties communes et relève que les plans ne sont purement et simplement pas signés par une personne habilitée à la représenter, l'autorité de police des constructions ne peut pas, sans autres, entrer en matière et se borner à renvoyer les plaideurs à saisir les juridictions civiles ; elle doit au contraire refuser de donner suite à la demande d'autorisation de construire. Par conséquent, l'autorité de police des constructions ne peut pas purement et simplement ignorer les règles matérielles de droit privé relatives à la prise de décision par la communauté des copropriétaires d'étages (arrêt du Tribunal fédéral 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.3 ; DÉFAGO GAUDIN, op. cit., p. 138).

E. 27

La Haute Cour a également retenu qu'une autorité tomberait dans le formalisme excessif, incompatible avec l'art. 29 al. 1 Cst., 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.620/2022 du 27 mai 2003 consid. 5 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3b).

E. 28

L'absence d'accord de la PPE, si elle peut certes faire obstacle matériellement aux travaux, est sans effet sur la conformité du projet aux normes de la LCI ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) et sur la délivrance de l'autorisation (ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 7f).

E. 29

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, la chambre administrative 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).

E. 30

Dans un arrêt du 31 octobre 2023 (ATA/1174/2023), la chambre administrative a notamment relevé que la question de la communication entre copropriétaires et des litiges

survenant entre eux au sujet de travaux accomplis sans autorisation ou de la prise en charge de travaux à accomplir ressortissant au droit privé, et n'avait pas à

- 19/26 - A/2133/2024 être pris en compte par le département s'agissant d'obtenir le respect de normes de droit public de la construction.

E. 31

Plus récemment, la chambre administrative a jugé que le refus d'approbation des travaux autorisés par le département par l'AG, postérieurement à l'octroi de l'autorisation de construire concernées, était sans effet sur la conformité des travaux au droit public. Elle a également relevé que les copropriétaires avaient saisi le juge civil et que l'issue de cette procédure pourrait, cas échéant, sceller le sort du projet litigieux (ATA/881/2024 du 23 juillet 2024 consid. 3).

E. 32

Le règlement de la PPE a notamment la teneur suivante : « (...)

CHAPITRE II

OBJET ET LIMITES

Article 3 – Lots et quotes-parts

(...)

Chaque lot constitue une part de propriété par étages comportant :

Un droit exclusif de disposition, de jouissance, d'aménagement intérieur et d'administration sur une ou plusieurs parties privées, soit sur un appartement ou un local tels que délimités dans le cahier de répartition des locaux et/ou selon le présent règlement, ce dernier prévalant en cas de divergence ;

Un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes (à l'exclusion de celles grevées de servitudes en faveur de propriétaire d'étages ou de tiers, ou dont l'usage est limité par le présent règlement) ou telles qu'elles sont délimitées dans le cahier de répartition des locaux. (...)

Article 4 – Parties privées

Le droit exclusif s'exerce en général sur tout élément de construction ou toute installation situé à l'intérieur des locaux compris dans chaque lot ainsi que dans ses annexes éventuelles (cave, garage), susceptible d'être modifié ou supprimé sans compromettre l'existence, la solidité, la structure ou l'aspect intérieur ou extérieur du bâtiment, sans endommager les parties communes, ni restreindre l'exercice des droits identiques des autres propriétaires d'étages.

(...)

Article 5 – Parties communes

En règle générale, sont des parties communes tous les éléments de l'immeuble ainsi que les installations et les accessoires qui les équipent qui ne sont pas grevés d'un droit exclusif

(...)

- 20/26 - A/2133/2024 b) en règle générale, le gros œuvre du bâtiment (soit notamment balcons et terrasses, dalles et toiture, etc.) ainsi que son étanchéité et son isolation. (...) d) la

partie extérieure des balcons, ainsi que la dalle, le parapet, le garde-corps ou la balustrade. (...) ».

Les art. 36 à 38 portent sur le vote lors de l'AG et notamment des situations nécessitant une majorité simple, double ou l'unanimité des voix.

E. 33

En l'espèce, sous l'angle du droit public des constructions, l'art. 11 al. 4 RCI impose à l'autorité administrative de s'assurer de l'accord des copropriétaires de la ou des parcelles concernées, raison pour laquelle la DAC, dans ses préavis, a exigé à plusieurs reprises que le registre des signatures en comporte une pour chacun des copropriétaires. Or, en l'occurrence, si la recourante avait effectivement annoncé au département le retrait de sa procuration en faveur de l'entrepreneur général en date du 7 août 2023, elle lui a ensuite donné une nouvelle procuration, certes limitée, en date du 6 mars 2024, pour signer la requête d'autorisation de construire complémentaire litigieuse conformément à la demande de la DAC. Cela étant, il convient de prendre en considération qu'en date du 8 avril 2024, un nouveau lot de pièces a été transmis au département, comprenant notamment la procuration du 6 mars 2024, un registre des signatures comportant une signature pour chaque copropriétaires et le procès-verbal de l'AG du 24 janvier 2024 donnant procuration à l'entreprise générale pour déposer toutes demandes d'autorisations de construire au nom et pour le compte des copropriétaires, conformément aux règles de la PPE. C'est sur cette base que la DAC a rendu son dernier préavis favorable en date du 10 avril 2024, ayant constaté que le registre des signatures en comptait désormais une pour chacun des copropriétaires. Si la recourante fait certes valoir que sa procuration ne portait que sur certains travaux, ne comprenant pas les travaux litigieux, et qu'elle a contesté le procès-verbal de l'AG, la question de la validité de cette procuration et de sa portée, ou, plus largement, de la validité de la signature apposée sur le registre des signatures sous l'angle du droit de représentation, n'est pas déterminante sous l'angle du droit public des constructions, dès lors que l'ensemble des éléments en mains de l'autorité intimée tendait à démontrer l'accord des copropriétaires de la parcelle concernée par les travaux. La question de l'interprétation de l'étendue de la procuration du 6 mars 2024 ou plus largement de celle instituée suite à l'AG, soit des actes de droit privé, est une problématique de droit privé et ne ressort ainsi pas de la compétence des autorités et juridictions administratives conformément à la jurisprudence précitée. Il n'appartenait ainsi pas au département de trancher cette question au stade de la délivrance de l'autorisation de construire litigieuse, étant en outre rappelé que conformément à la jurisprudence précitée, l'absence d'accord de l'un des copropriétaires de la PPE, à l'instar de la recourante, voire même de la majorité des copropriétaires, est sans effet sur la

- 21/26 - A/2133/2024 conformité du projet en question aux normes de la LCI et sur la validité de l'autorisation de construire litigieuse (ATA/881/2024 précité consid. 3 ; ATA/1515/2017 précité consid. 5). Par ailleurs, la lecture du RAU ne permet pas de conclure, de manière indubitable, de l'existence, respectivement de l'absence, du droit civil de construire. En effet, la question de savoir si les travaux litigieux ont trait uniquement à une partie privée ou à une partie commune ne ressort pas d'une simple lecture du RAU, dès lors que les travaux litigieux portent sur un toit et une terrasse, laquelle peut être utilisée comme une terrasse par un propriétaire au bénéfice d'une servitude d'usage exclusif comme en l'espèce, alors qu'il s'agit d'une partie fondamentale de l'immeuble, constituant par principe une partie commune. Pour le dire autrement, la portée de la servitude d'usage exclusif sur la nature de partie privée ou commune des éléments du bâtiment touchés par les

travaux litigieux n'est pas évidente à la lecture du RAU. Ainsi, les questions de savoir si le RAU a été respecté s'agissant de l'interprétation des notions de « parties privées » ou de « parties communes » et ainsi que de savoir si les travaux litigieux exigeaient l'obtention d'une majorité simple, double ou l'unanimité des copropriétaires ou encore celle de savoir si l'étendue de la procuration a été respecté ne peuvent être tranchées par des juridictions administratives, dès lors qu'il s'agit de strictes questions d'interprétation du RAU, soit de droit privé, comme l'a déjà admis le tribunal de céans dans sa jurisprudence (JTAPI/312/2021 précité consid. 28). Il n'en va pas différemment de la procuration du 6 mars 2024. En effet, bien que son texte indique clairement que sa portée est limitée à certains travaux, il ne faut pas perdre de vue qu'elle intervient après l'AG, laquelle avait expressément voté favorablement à l'octroi d'une procuration en faveur de l'entreprise générale, sans que rien ne permette de constater clairement une violation manifeste du RAU et des règles d'approbation qu'il contient. En conséquence, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée, le département n'était pas habilité à suspendre le traitement de la demande au seul fait qu'il existerait des doutes sur le droit de construire (cf. arrêts 1C_455/2022 du 5 juin 2023 consid. 5.3 ; 1C_393/2021 du 20 mai 2022 consid. 2.5 ; 1C_13/2020 du 13 octobre 2020 consid. 3.1 ; 1C_116/2013 du 11 octobre 2013 consid. 5.2). C'est donc sans commettre un quelconque excès ou abus de son pouvoir d'appréciation que le département a estimé que l'art. 11 al. 4 RCI était respecté. À toutes fins utiles, le tribunal de céans rappellera que si la présente procédure ne vise qu'à examiner la conformité d'un projet par rapport aux normes du droit public des constructions, les droits des tiers sont expressément réservés par l'autorisation de construire querellée (ch. 1). En outre, la protection de la recourante est assurée en l'espèce par les règles du droit civil sur la copropriété et les actions qui leur correspondent, cette dernière ayant déjà porté l'affaire par devant les juridictions civiles compétentes, procédure qui pourra, cas échéant, sceller le sort de l'affaire. Le grief sera écarté.

- 22/26 - A/2133/2024

E. 34

La recourante se plaint d'une violation des art. 59 al. 4 et 15 LCI au motif que les travaux litigieux auraient pour effet de nuire à l'aspect essentiel « en étoile » du bâtiment, de sorte qu'il ne s'intégrerait plus dans son environnement direct.

E. 35

L'art. 59 al. 4 LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, prévoit que dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal (ci-après : PDCom) approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

- a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44 % de la surface du terrain, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent ;
- b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de

plancher habitable n'excède pas 55 % de la surface du terrain, 60 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

E. 36

L'art. 15 LCI prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2). Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1102/2022 précité consid. 6c et l'arrêt cité).

- 23/26 - A/2133/2024

E. 37

L'art. 15 LCI reconnaît ainsi au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/383/2023 du 18 avril 2023 consid. 5.3.1).

E. 38

L'art. 15 LCI ne limite pas la possibilité de refuser un projet de construction ou de lui imposer des modifications aux seules situations dans lesquelles ce projet interagit avec un objet protégé au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un site. Comme l'indique la lettre de cette disposition, il suffit que, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, le projet entraîne un impact nuisible sur le caractère ou l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

E. 39

Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/1101/2022 précité consid. 5d et l'arrêt cité). Il n'en demeure pas moins que la délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023 consid. 4.8 et les arrêts cités). Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre administrative a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral

1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive qu'une motivation plus explicite soit requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 4.4 ; ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

E. 40

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b). Selon une jurisprudence bien établie, les juridictions administratives observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de

- 24/26 - A/2133/2024 subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/498/2020 précité consid. 4d).

E. 41

Il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).

E. 42

En l'espèce, la recourante ne critique pas le rapport de surface mais limite son grief à l'aspect esthétique du bâtiment et son intégration dans son environnement en lien avec les travaux litigieux, de sorte que l'examen du tribunal de céans se limitera à ce volet.

Dans son dernier préavis du 15 décembre 2023, la CA s'est prononcée favorablement au projet, sans observation, après avoir rendu deux précédent préavis, dont le premier exigeait des modifications du projet en raison de la présence de la piscine et du local technique, lesquels nuisaient à la qualité architecturale de l'édifice (préavis du 23 août 2023).

Si la recourante critique certes l'intégration du projet dans son environnement direct, elle n'apporte pas d'éléments concrets permettant de penser que la CA aurait émis son dernier préavis favorable du 15 décembre 2023 sur la base de motifs erronés ou contraires aux objectifs visés par la LCI, ce d'autant que cette instance a manifestement procédé à un examen minutieux du dossier en ayant sollicité par deux fois des modifications. Il appert ainsi que la recourante tente avant tout de substituer sa propre appréciation subjective du projet à celle de l'instance spécialisée, sans parvenir à démontrer qu'en faisant sien l'avis de la CA pour délivrer l'autorisation de construire litigieuse, le département aurait commis un quelconque excès ou abus de son pouvoir d'appréciation. Or, pour rappel, le tribunal, qui

doit faire preuve de retenue et respecter le pouvoir d'appréciation conféré au département, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit (art. 61 al. 2 LPA). Dans ces conditions, l'appréciation de la CA, reprise par le département dans la décision litigieuse, n'apparaît pas manifestement arbitraire. Partant, ce grief sera écarté.

E. 43

Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.

E. 44

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), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'200.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

E. 45

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée à B_____ SA et aux époux C_____ et D_____, répartie
- 25/26 - A/2133/2024 à hauteur de CHF 1'000.- chacun (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).
Aucune indemnité ne sera allouée aux autres copropriétaires.

- 26/26 - A/2133/2024

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