

# **GE\_GERICHTE JTAPI/489/2024 vom 23. Mai 2024**

GE Cour de justice, 2024-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_489\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_489_2024)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/489/2024 du 23 mai 2024

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/489/2024 del 23 maggio 2024

## **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) ainsi que la LEn ou ses dispositions d'application (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 24 LEn cum art. 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. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

### **E. 3**

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). 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 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 et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2).

### **E. 4**

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a).

### **E. 5**

La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1 ; 135 II 416 consid.

2.2). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 140 V 485 consid. 4.1 ; 140 V 227 consid. 3.2 et les arrêts cités).

- 8/13 - A/4169/2023

#### **E. 6**

L'art. 167 al. 1 Cst-GE stipule que la politique énergétique de l'Etat est fondée sur les principes suivants : a. un approvisionnement en énergies; b. la réalisation d'économies d'énergie; c. le développement prioritaire des énergies renouvelables et indigènes; d) le respect de l'environnement; d. l'encouragement de la recherche dans ces domaines.

#### **E. 7**

La LCI prévoit des dispositions en matière d'économie d'énergie. Ainsi, l'art. 113 al. 1 LCI stipule que les constructions doivent être conçues et maintenues de manière que l'énergie nécessaire à leur fonction soit utilisée économiquement et rationnellement.

#### **E. 8**

L'art. 116 LCI réserve au surplus les dispositions de la LEn.

#### **E. 9**

Conformément à l'art. 56A al. 2 RCI, les embrasures en façade (vitres, cadres de fenêtres, caissons de stores, etc.) donnant sur des locaux chauffés des constructions existantes doivent être mises en conformité lorsque leur coefficient de transmission thermique U est égal ou dépasse 3,0 W/(m<sup>2</sup> K), afin de respecter les prescriptions énergétiques en matière de rénovation des bâtiments au sens de la LEn, soit les normes SIA 180 et 380/1 (let. a) et un indice d'affaiblissement acoustique correspondant aux exigences de la norme SIA 181 (let. b). Les travaux de mise en conformité doivent avoir été exécutés au 31 janvier 2016 au plus tard.

#### **E. 10**

L'art. 56A al. 6 RCI prévoit que des dérogations et prolongations de délai peuvent être accordées pour les bâtiments à propos desquels ces exigences sont disproportionnées, sur demande écrite par l'office chargé de l'énergie, par voie de décision administrative, dans un délai de 3 mois, sur préavis des services concernés.

#### **E. 11**

Conformément à l'art. 129 let. e LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses, la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition. Ces mesures peuvent être ordonnées lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 130 LCI).

#### **E. 12**

Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). Le département notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence (art. 132

al. 1 LCI).

### **E. 13**

En l'espèce, la recourante ne conteste pas, en tant que tels, les travaux à effectuer concernant la non-conformité des fenêtres desdits bâtiments au sens de l'art. 56A RCI. Elle soutient en revanche ne pas être responsable de ceux-ci dès lors qu'elle

- 9/13 - A/4169/2023 n'est pas propriétaire des bâtiments concernés mais uniquement titulaire d'une servitude de superficie sur les parcelles n°2 \_\_\_\_\_ et 3 \_\_\_\_\_ sur lesquels ils sont érigés.

### **E. 14**

Le droit de superficie est la servitude par laquelle le propriétaire d'un fonds confère à un tiers le droit d'avoir ou de faire des constructions, soit sur le fonds grevé, soit au-dessous (art. 779 al. 1 CC). Il donne ainsi le moyen de dissocier la propriété du fonds de la propriété des constructions qui s'y trouvent au moment de la constitution ou qui sont édifiées par la suite : en dérogation au principe de l'accession énoncé à l'art. 667 CC, ces constructions sont la propriété du titulaire du droit de superficie (art. 675 al. 1 CC ; ATF 133 III 311 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_233/2019 du 29 août 2019 consid. 6.1).

### **E. 15**

Selon l'art. 655 al. 2 ch. 2 CC, sont « permanents » les droits établis « pour trente ans au moins ou pour une durée indéterminée » (Paul-Henri STEINAUER in Pascal PICHONNAZ/Bénédict FOËX/ Denis PIOTET, Commentaire romand du Code civil II - Art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, 2016, ad. art. 655 n. 14).

### **E. 16**

Le contenu du droit de superficie est le droit d'avoir ou de faire une construction ou un ouvrage. Le droit peut être accordé sur un immeuble déjà bâti, auquel cas le superficiaire acquerra la propriété des constructions établies, comprises dans l'exercice de son droit. Le droit de superficie a pour principal effet que la construction établie demeurera la propriété du superficiaire en rompant le principe de l'accession (Alban BALLIF, in Pascal PICHONNAZ/Bénédict FOËX/ Denis PIOTET, CR CC II - Art. 457-977 CC, Art. 1-61 Tit. fin. CC, 2016, ad. art. 779 n. 5-6). La conséquence essentielle du droit de superficie est en effet que le titulaire de la servitude devient propriétaire des constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous du fond grevé (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, n. 3802 p. 128). La propriété sur une construction, en présence d'une servitude de superficie, est indissolublement liée à la titularité de la servitude, en ce sens que le propriétaire de la construction ne peut être que le titulaire de la servitude de superficie. Au mieux, le propriétaire du fonds grevé ne peut pas se voir attribuer la propriété (collective) de la construction sans être cotitulaire de la servitude de superficie (ATF 133 III 311 consid. 3.4.1 et réf. cit.).

### **E. 17**

Les droits de superficie, constitués comme droit distinct et permanent, soit établis pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée, peuvent être immatriculés comme immeuble au Registre foncier. Le contenu et les effets d'un droit distinct et permanent immatriculé comme immeuble sont régis par les règles ordinaires (par ex., pour le droit de superficie, par CC 779b ss). Mais en tant qu'immeuble (juridique), le droit devient en outre

une nouvelle unité foncière, qui peut à son tour être grevée de droits réels limités immobiliers (par ex., d'un droit de gage ou d'une servitude foncière) ou faire l'objet d'un droit personnel annoté (par ex., d'un droit de préemption). Il est même admis que le droit fasse l'objet d'un droit distinct et permanent (au deuxième degré) qui, s'il remplit les conditions de l'art. 655 al. 3 CC, pourra lui aussi être immatriculé comme immeuble au Registre foncier. Par

- 10/13 - A/4169/2023 ailleurs, le transfert du droit ainsi que la constitution de droits réels limités qui le grèvent sont régis par les règles applicables aux immeubles [...]. Enfin, le droit distinct et permanent immatriculé est soumis aux règles sur la réalisation forcée des immeubles (Paul-Henri STEINAUER in CR CC II, art. 655 n. 16).

### **E. 18**

Si le droit de superficie est constitué en servitude personnelle, mais qu'il n'est pas immatriculé au Registre foncier, sa cession s'opère selon les règles de la cession de créance, comme pour les autres servitudes personnelles. Dans ce cas, la cession s'opère par une déclaration écrite du cédant, en dehors du Registre foncier et l'inscription subséquente du nouveau bénéficiaire au Registre foncier n'aura qu'un effet déclaratif. Le transfert du droit emporte nécessairement transfert de la propriété des constructions et ouvrages concernés par ce droit (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, n. 3823 p. 136). En revanche, si le droit de superficie est immatriculé comme immeuble au Registre foncier, son transfert s'opérera selon les règles relatives aux immeubles, généralement par le biais d'une inscription constitutive au Registre foncier (Alban BALLIF, op.cit., art. 779 n. 34).

L'immatriculation n'exerce aucune influence sur le contenu matériel du droit de superficie, elle ne joue non plus aucun rôle en matière de responsabilité civile selon l'art. 58 de loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220), mais en tant qu'immeuble (juridique), le droit devient en outre une nouvelle unité foncière (Michel MOOSER in FOËX, *Bénédict*, (ed.). *Droit de superficie et leasing immobilier. Deux alternatives au transfert de propriété*. Genève : Schulthess, 2011. (Collection genevoise), p.7 et réf. cit. ; Paul-Henri STEINAUER in CR CC II, art. 655 n. 16).

### **E. 19**

Au contraire des bien-fonds, les droits distincts et permanents ne sont immatriculés que sur demande écrite de leur titulaire (art. 22 al. 1 ORF) (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 2021, n. 3810 p. 130s.). L'immatriculation n'aggravant pas la charge, le consentement du propriétaire du fonds grevé n'est pas nécessaire (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2019, n. 905 p. 275).

### **E. 20**

En l'espèce, la recourante est titulaire d'une servitude de superficie sur les parcelles n° 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, sur lesquelles sont érigés les bâtiments à l'adresse rue G\_\_\_\_\_ 5\_\_\_\_\_ - 6\_\_\_\_\_. Il doit ainsi être constaté, sur la base des principes rappelés ci-dessus, que la recourante est propriétaire desdits bâtiments, de par la conséquence essentielle de ce droit de superficie. Le fait que ce droit, bien que distinct, soit non permanent, car constitué pour une durée inférieure à 30 ans, n'altère en rien cette conséquence. En effet, cette condition est certes nécessaire pour pouvoir immatriculer la servitude comme immeuble au Registre foncier, mais l'immatriculation n'exerce aucune influence sur le contenu matériel du droit de superficie, notamment sur sa composante essentielle et première qui est de

dissocier la propriété du fonds de la propriété des constructions et autres ouvrages qui s'y trouvent. Nier la qualité de propriétaire d'un

- 11/13 - A/4169/2023 bâtiment se trouvant sur un fonds grevé d'une servitude de superficie, au titulaire de celle-ci, reviendrait à vider de son essence même le droit de superficie. L'art. 10 de l'acte notarié à teneur duquel « à l'extinction du droit de superficie [...] toutes les constructions et installations fixes qui en font partie intégrante, passeront en la propriété du superficiel, à l'exclusion des meubles » indique au demeurant clairement que pendant l'existence du droit de superficie, la propriété (de toutes les constructions et installations fixes qui en font partie intégrante) appartient au superficiel, soit la recourante. À toutes fins utiles le tribunal relèvera encore que, le raisonnement de la recourante consistant à faire reposer le transfert de propriété du bâtiment, soit la composante principale, si ce n'est unique, d'une servitude de superficie, sur une telle immatriculation est dénué de sens. En effet, bien que possible dans le cas d'un droit distinct et permanent, l'immatriculation en tant qu'immeuble au Registre foncier d'un tel droit n'est pas obligatoire. De plus cette immatriculation ne nécessite pas le consentement du propriétaire du bien-fonds (soit dans cette hypothèse le propriétaire du bâtiment jusqu'alors). La seule condition pour qu'un droit de superficie déploie ses pleins effets est de l'inscrire comme servitude au Registre foncier. C'est donc à juste titre que l'OCEN a notifié la décision litigieuse à la recourante, propriétaire des bâtiments en cause, étant rappelé que les propriétaires sont responsables des travaux à effectuer au sens de la LEn et du RCI et tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département (art. 131 LCI). À cet égard, la LCI ne faisant pas de distinction quant au type de propriétaire, il n'y a aucune raison d'interpréter cette notion autrement que comme visant le propriétaire des constructions ou installations diverses concernées. S'agissant enfin du bien-fondé de la décision querellée, au demeurant non remis en cause par la recourante, il doit être confirmé. En effet, il a été constaté par l'OCEN que les embrasures en façade des bâtiments sont non-conformes aux prescriptions énergétiques qui devaient avoir été exécutées au 31 janvier 2016 au plus tard selon l'art. 56A RCI. L'autorité intimée a pour le surplus fait une application correcte et proportionnée de la loi et n'a aucunement abusé ou excédé de son pouvoir d'appréciation en fixant un délai au 31 décembre 2023 à la recourante pour lui fournir une confirmation de commandes de travaux par une entreprise spécialisée accompagné d'un devis et de la date des travaux, étant rappelé qu'elle a déjà pu bénéficier d'un délai et d'une dérogation pour cette mise aux normes, par le passé suite à son courrier du 14 août 2018.

#### **E. 21**

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

#### **E. 22**

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 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du

- 12/13 - A/4169/2023 recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 13/13 - A/4169/2023

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