

GE_GERICHTE JTAPI/84/2024 vom 31. Januar 2024

GE Cour de justice, 2024-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_84_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/84/2024 du 31 janvier 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/84/2024 del 31 gennaio 2024

Erwägungen

E. 10

Par acte du 24 mars 2023, le recourant a interjeté recours contre cette décision auprès du tribunal, concluant à ce que soit ordonné, avant tout acte d'instruction, la suspension de l'instruction du recours jusqu'à droit jugé au civil dans la procédure C/8_____. En cas de reprise de l'instruction et préalablement, il a requis un transport sur place, en présence de son architecte et de Monsieur E_____, chef de service de la police du feu, ainsi que sa comparution personnelle et l'audition de son architecte, de son épouse et de Madame F_____, administratrice de la PPE pour le compte de la régie en charge. Principalement, il a conclu à l'annulation de la décision entreprise. Œnologue et vigneron genevois, il était l'exploitant de l'entreprise viticole du domaine « G_____ », à C_____. La mise en bouteille du vin issu de son exploitation et la vente s'effectuaient dans des locaux sis _____[GE], tandis que le dépôt, l'étiquetage et la mise en carton des bouteilles de vin avait lieu dans un local sis dans le garage souterrain situé sur la parcelle n° 1_____. Ce local offrait une place de surface de travail et de stockage de presque 300 m², conservait une température de stockage idéale variant entre 12 et 16° selon les saisons ainsi qu'une humidité constante ; cela permettait de conserver toutes les qualités et propriétés du vin qui y était stocké, à savoir entre 25'000 et 75'000 bouteilles, le fruit de trois années de vendange. Il se trouvait aussi à moins de 40 m du point de vente et à seulement 343 m du lieu de mise en bouteille.

- 4/14 - A/1116/2023 Depuis le 13 juin 2018, il était titulaire de dix servitudes personnelles et cessibles de jouissance exclusive portant sur onze places de parking nos 8 à 17 sur 23 dans le garage souterrain. Au moment de l'acquisition de ces places, leur configuration était déjà celle d'aujourd'hui, à savoir un local fermé par une porte « coupe-feu ». Au moment de la cession, il avait dûment informé les vendeurs que la servitude ne serait pas utilisée en tant que parking, mais pour le dépôt, l'étiquetage et la mise en carton des bouteilles de vin de sa production viticole. Peu après la cession de ces servitudes, Mme F_____ et trois représentants des copropriétaires s'y étaient rendus pour faire le tour des locaux et des installations et constater leur usage ; ils n'avaient fait aucun commentaire particulier. Ainsi, depuis qu'il était titulaire des servitudes de parking et d'un commun accord avec la PPE, il y avait entreposé et stocké des bouteilles de vin ainsi que des machines nécessaires à l'étiquetage des bouteilles et à la gestion du stock. En mars 2021, alors qu'une convention pour formaliser l'utilisation des locaux avait été établie en 2020, il avait été informé que les copropriétaires avaient, à l'unanimité, décidé que les servitudes devaient retrouver leur destination d'origine. Un très court délai lui avait été imparti pour vider l'ensemble de l'espace afin que ce dernier retrouve sa destination d'origine. En outre, lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 avril 2022 (ci-après : AGO), les copropriétaires avaient décidé de s'opposer à l'APA 7_____. Il avait déposé une action en annulation de cette décision, qui

était notamment constitutive d'un abus de droit manifeste ; cette procédure civile (cause C/8_____) venait d'être introduite par devant le Tribunal de première instance (ci-après : TPI). Malgré de nombreuses recherches, il n'avait pas trouvé un local privé offrant autant d'espace de stockage et les mêmes propriétés de conservation du vin. De plus, aucune des solutions alternatives recherchées n'était réalisable. S'il devait libérer les locaux, les milliers de bouteilles stockées s'altéreraient irrémédiablement et deviendraient impropres à la consommation et à la vente, tout le stock de matière sèche personnalisée (capsules de surbouchage pour les bouteilles, cartons pour les bouteilles, étuis et étiquettes notamment) serait perdu dans la mesure où celui-ci ne pouvait pas être vendu/cédé à d'autres exploitants et la production complète devrait être arrêtée, faute de disposer d'un endroit où stocker le vin. Au demeurant, il s'était vu attribuer par sa défunte mère, à titre de partage, les parcelles faisant partie de l'exploitation agricole, au regard notamment de sa qualité d'exploitant. Cette succession avait toutefois fait l'objet d'une contestation devant le TPI par sa sœur, qui était également l'une des copropriétaires de la PPE. Dans la procédure connexe pendante sous A/4_____, le département avait accepté de suspendre l'instruction dans la mesure où le résultat de la procédure civile en cours était déterminant pour l'issue de la cause. Tel était aussi le cas en l'espèce, seul le refus abusif de la part de la PPE de signer le registre des signatures nécessaire à la forme pour valider la requête empêchait le département de délivrer l'autorisation de changement d'affectation, tous les services ayant donné des - 5/14 - A/1116/2023 préavis positifs. La décision querellée procéderait d'un formalisme excessif, ne reposerait sur aucun intérêt public et violerait le principe de la proportionnalité.

E. 11

Ce recours, accompagné d'un chargé de quarante-trois pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/9_____.

E. 12

Dans leurs observations du 5 avril 2023, les copropriétaires ont conclu à ce que l'ensemble des demandes du recourant soit rejeté, qu'il lui soit ordonné d'utiliser sa servitude de parking comme un parking et qu'il soit condamné à assumer tous les frais inhérents avec cette procédure, tels que l'avis de droit et les éventuels frais supplémentaires de leur régie. Sans leur accord, le recourant stockait du vin en quantité industrielle dans le garage et y faisait des activités d'étiquetage. Il avait effectué des modifications non conformes et non autorisées au bâtiment (comme obstruer les aérations du parking par exemple), sans jamais apporter les preuves que celles-ci ne nuisaient pas au bâtiment à long terme ; son argument de réversibilité ne démontrait pas l'absence de conséquences sur le bâtiment. L'exploitation et les modifications non conformes étaient intolérables étant donné que le recourant ne possédait qu'une servitude de parking, la seule qui avait fait l'objet d'un accord de leur part. Les promoteurs du projet n'étaient d'ailleurs pas en mesure de vendre légalement au recourant autre chose qu'un parking. Ils refusaient de transformer une partie de leur PPE en local commercial, refus confirmé lors de l'AGO, lequel avait été validé par le TPI. Leur décision avait été prise sur une base légale solide, à savoir un avis de droit, ce qui démontrait qu'elle n'avait rien d'émotionnel. Il était choquant de lire qu'ils auraient été manipulés par une des copropriétaires de la PPE. Un chargé de dix pièces a été produit en annexe de ces observations.

E. 13

Le 11 avril 2023, le département a donné son accord à la suspension de la présente procédure.

E. 14

Le 27 avril 2023, faisant suite à une demande du tribunal, le recourant a produit copie de l'action en contestation de la décision de AGO qu'il avait introduite devant le TPI le 22 mars 2023.

E. 15

Le 11 mai 2023, le recourant a fait valoir qu'aucune décision en force n'avait été rendue, dans la procédure civile, en faveur des copropriétaires, qui validerait la décision prise lors de l'AGO. Leur conclusion concernant la mise à sa charge de ses frais antérieurs à la procédure administrative et sans aucun lien avec celle-ci était infondée et irrecevable. Il persistait dans sa demande de suspension de la présente procédure administrative.

E. 16

Le 25 mai 2023, les copropriétaires ont informé le tribunal qu'ils étaient opposés au projet que le recourant tentait de leur imposer et que la décision négative avait été rendue de manière conforme au droit, le département n'ayant pas à se mêler du litige civil opposant les parties, lequel ne saurait nullement différer l'instruction de la procédure de recours. Le recourant se plaignait en vain d'un prétendu formalisme excessif puisque la stricte application des règles de procédure se justifiait par leur

- 6/14 - A/1116/2023 intérêt digne de protection et la cohérence dans l'application du droit. Ils priaient le tribunal de se prononcer sans délai et de ne pas différer le rétablissement d'une situation conforme au droit : s'il ne tenait pas compte de leur refus de suspendre la procédure, le procédé visant à déposer une autorisation en faisant fi de l'opposition explicite des propriétaires, pour ensuite gagner du temps de manière procédurière, serait validé.

E. 17

Dans ses observations du 30 mai 2023, le département a conclu au rejet du recours. Le dossier présentait tous les éléments nécessaires - ainsi qu'ils ressortaient des écritures des parties, des pièces que celles-ci avaient produites et de son dossier - à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés par le recourant et statuer sur le litige. Il n'y avait dès lors pas lieu de procéder au transport sur place, ni à l'audition des parties citées. Le refus de régulariser le changement d'affectation n'était ni disproportionné ni constitutif de formalisme excessif. Les copropriétaires s'étaient clairement opposés au projet de changement d'affectation d'un garage en dépôt de vin, si bien que leur refus de signer la requête en autorisation de construire constituait à lui seul un motif valable pour refuser le projet. En effet, dans ces conditions, l'exigence imposée par l'art. 11 al. 4 RCI ne pouvait être remplie. Alors qu'il était en droit de refuser la requête en changement d'affectation pour ce seul motif, il avait néanmoins instruit la requête, allant au-delà des exigences des art. 11 al. 4 et 13 al 1 RCI ; aucune violation du principe de la proportionnalité ne saurait donc être retenue en lien avec la décision litigieuse. Il n'appartenait ni au département ni au tribunal de s'immiscer dans les conflits de droit privé existants entre copropriétaires, si bien que les éventuels motifs ayant amené la PPE à refuser le projet ne pouvaient être pris en considération. La législation genevoise en matière de police des constructions n'avait pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes.

E. 18

Par réplique du 31 juillet 2023, dans le délai prolongé octroyé par le tribunal, le recourant a persisté dans ses conclusions. Au bénéfice d'une servitude personnelle et cessible de jouissance exclusive des onze places de parkings, il avait bien la maîtrise juridique du fonds. Les copropriétaires ne donnaient aucune justification à leur opposition à sa demande de régularisation et ne justifiaient d'aucun intérêt digne de protection, étant noté que l'usage actuel qu'il faisait de ses servitudes était moins dangereux et moins nuisible que l'affectation originelle des parkings et la situation était aisément réversible. Dans ce sens, les mesures d'instruction sollicitées étaient de nature à éclairer le tribunal sur le caractère abusif de la position des copropriétaires. Leur refus de suspendre la présente procédure alors que son sort dépendait de la décision du TPI civil - puisque si la décision de l'AGO venait à être annulée, le refus de signer la

- 7/14 - A/1116/2023 demande d'autorisation de construire n'aurait plus de fondement - constituait l'abus manifeste d'un droit procédural.

E. 19

Par duplique du 16 août 2023, les copropriétaires ont persisté dans leurs conclusions. Le recourant semble oublier que la maîtrise juridique du fonds couvrait non seulement la jouissance et l'usage, mais également le droit de disposer du fonds qui n'appartenait manifestement pas au titulaire de la servitude. Par ses affirmations, il confirmait se comporter comme le propriétaire des lieux, faisant fi des intérêts et de leur volonté. L'usage d'un parking et l'exploitation d'une entreprise n'étaient évidemment pas de même nature et leur choix de refuser un tel changement d'affectation ne saurait en aucun cas être considéré comme abusif de leur part. Ils ne souhaitaient pas transformer ou réaffecter le garage souterrain et n'avaient aucune autre justification à donner ; ils s'étaient longuement exprimés à ce sujet dans le cadre de la procédure civile. Les mesures d'instruction, sans aucune pertinence puisqu'ils étaient libres de refuser les travaux, étaient uniquement dilatoires. En tout état, Mme F_____ n'était pas mandatée pour les représenter dans ce litige. La décision querellée ne prêtait aucunement flanc à la critique au moment de son prononcé puisqu'ils s'opposaient aux travaux souhaités par M. A_____. De plus, les autorités administratives n'étaient pas concernées par les éventuels litiges civils.

E. 20

Par duplique du 4 octobre 2023, dans le délai prolongé octroyé par le tribunal, le département a persisté dans les développements et conclusions de ces observations du 30 mai 2023. Le recourant réitérait sa demande de transport sur place, alléguant que cette mesure d'instruction permettrait d'avoir une vue d'ensemble des modifications apportées aux servitudes et de constater que l'usage de celles-ci serait moins dangereux que l'affectation originelle du parking. Ces éléments n'étaient toutefois pas pertinents pour la résolution du présent litige et le dossier contenait tous les éléments permettant au tribunal de statuer, étant réitéré que l'abus de droit invoqué relevait d'un conflit de droit privé entre les parties dans lequel il n'appartenait ni au département ni au tribunal de s'immiscer. Le recourant tentait de sous-entendre qu'en tant que bénéficiaire d'une servitude, il aurait une maîtrise juridique de la parcelle excédant celle de la PPE. Cet argument, étayé par aucune base légale ou jurisprudentielle, devait être écarté, jouissance ne valant pas maîtrise.

E. 21

Dans des écritures du 17 octobre 2023, le recourant s'est encore prononcé sur les dupliques des copropriétaires et du département.

- 8/14 - A/1116/2023

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), 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. 23

Les intimés n'étant pas représentés par un avocat, aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 14/14 - A/1116/2023

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