

GE_GERICHTE JTAPI/857/2024 vom 29. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_857_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/857/2024 du 29 août 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/857/2024 del 29 agosto 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) (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 devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue.

E. 3

Le recours déposé le 11 septembre 2023 vise la décision du DT du _____ 2023 en tant qu'elle prononce l'interdiction d'utiliser les bâtiments nos 10 _____, 12 _____, 14 _____ sis pour partie sur la parcelle n° 3 _____ et sur la parcelle n° 4 _____ jusqu'à l'obtention d'un permis d'occuper. Cette décision mentionne un délai de recours de dix jours.

E. 4

La recourante soutient que cette décision constitue une décision finale, laquelle devait pouvoir être contestée dans un délai de trente jours ou à tout le moins qu'elle serait susceptible de lui causer un préjudice irréparable.

E. 5

Selon l'art. 57 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA- GE - E 5 10), sont notamment susceptibles d'un recours les décisions finales (let. a) et les décisions incidentes, si elles peuvent causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. c).

E. 6

Selon l'art. 62 al. 1 LPA, le délai de recours est de trente jours s'il s'agit d'une décision finale ou d'une décision en matière de compétence (let. a) et dix jours s'il s'agit d'une autre décision (let. b).

E. 7

Les décisions doivent être désignées comme telles, motivées et signées, et indiquer les voies et délais de recours (art. 46 al. 1 1ère phr. LPA).

E. 8

Constitue une décision finale au sens de l'art. 90 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) celle qui met un point final à la procédure, qu'il s'agisse

d'une décision sur le fond ou d'une décision qui clôt l'affaire en raison d'un motif tiré des règles de la procédure (Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, n. 2.2.4.2) ; est en revanche une décision incidente (art. 4 al. 2 LPA) celle qui est prise pendant le cours de la procédure et qui ne représente qu'une étape vers la décision finale (ATA/1439/2017 du 31 octobre 2017 consid. 1b).

- 7/11 - A/2875/2023

E. 9

Avec la recourante, il y lieu de constater que la décision querellée, contrairement à un ordre de déposer une requête d'autorisation de construire relative à des travaux non autorisés constatés par le département, lequel constitue selon la jurisprudence une décision incidente (ATA/360/2017 du 28 mars 2017, consid. 6 confirmée par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_278/2017 du 10 octobre 2017), ne représente pas une étape vers une décision finale, mais à l'instar des autres mesures prévues dans le catalogue de l'art. 129 LCI, est bien une décision finale sujette à recours dans un délai de trente jours.

E. 10

Partant, déposé en temps utile contre une décision finale, le recours est recevable.

E. 11

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, l'égalité 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. 12

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. 13

Dans un premier grief, la recourante fait valoir que l'ordre litigieux ne devait pas lui être adressé, dès lors qu'elle n'est pas propriétaire des immeubles construits sur la parcelle n° 4_____.

E. 14

Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application des dispositions légales ou réglementaires, le département peut en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 et 130 LCI).

E. 15

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). 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 (JTAPI/489/2024 du 23 mai 2024 consid. 20).

- 8/11 - A/2875/2023

E. 16

De jurisprudence constante, les mesures nécessaires à éliminer une situation contraire au droit doivent être dirigées contre le perturbateur (ATA/432/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 consid. 8c), à savoir celui qui a occasionné un dommage ou un danger par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité (perturbateur par comportement), mais aussi celui qui exerce sur l'objet qui a provoqué une telle situation un pouvoir de fait ou de droit (perturbateur par situation ; ATF 122 II 65 consid. 6a et les références cités). Le perturbateur par situation correspond avant tout au propriétaire, mais il peut également s'agir du locataire, le critère déterminant étant le pouvoir de disposition, qui permet à celui qui le détient de maintenir la chose dans un état conforme à la réglementation en vigueur (ATF 114 Ib 44 consid. 2c/aa ; ATA/1299/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7e).

E. 17

L'autorité peut adresser l'ordre de rétablir un état conforme au droit aux perturbateurs par comportement et par situation, jouissant d'une certaine marge d'appréciation dans le choix de la personne à laquelle incombera l'obligation d'éliminer la perturbation (ATF 107 Ia 19 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_650/2018 du 22 mai 2019 consid. 4.1.3). Face à une pluralité de perturbateurs, l'autorité doit agir envers celui ou ceux qui sont le plus en mesure de rétablir une situation conforme au droit, lorsque la mesure de police vise ce but. Cela peut impliquer, suivant les circonstances, une prise en compte cumulative de tous les perturbateurs, une action prioritaire envers le perturbateur par comportement, ou une action envers le perturbateur par situation, s'il est davantage en mesure de faire cesser le trouble de l'ordre public. L'autorité dispose d'une plus grande marge de manœuvre lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit peut prendre un certain temps que lorsqu'il est urgent, ce qui implique de s'adresser au perturbateur qui est le premier à même d'agir (ATF 107 Ia 19 consid. 2b et les références citées ; ATA/1299/2020 précité consid. 7e ; Thierry TANQUEREL, Précis de droit administratif, 2e éd., 2018, n. 563).

E. 18

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. 19

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. 20

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

- 9/11 - A/2875/2023 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.). Ainsi, le superficiaire est l'unique propriétaire des constructions érigées en vertu du droit de superficie ; il n'est notamment pas possible que le propriétaire foncier soit copropriétaire de ces constructions avec le superficiaire, à moins qu'il n'ait lui-même également la qualité de superficiaire. Le superficiaire étant propriétaire de la construction, il a le pouvoir d'en disposer, de l'utiliser et de la modifier comme il l'entend (Alban BALLIF, 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. 799, n. 29 s. p. 1946 s.).

E. 21

En l'espèce, il n'est pas contesté que la recourante est propriétaire de la parcelle n° 4_____. Il est toutefois également établi que la recourante a constitué un droit de superficie en faveur de D_____ en date du 22 janvier 2013, de sorte que cette dernière est l'unique propriétaire des bâtiments visés par la décision litigieuse. Il apparaît en outre qu'elle en est l'utilisatrice puisqu'elle y a installé ses ateliers de fabrication. Aucune confusion à ce sujet n'est d'ailleurs possible dès lors que l'existence de cette servitude est inscrite au registre foncier sous le n° 16_____. L'argument du département selon lequel le droit de superficie aurait été établi postérieurement à la délivrance de l'autorisation de construire tombe à faux puisque précisément la constitution de cette servitude a eu pour effet de dissocier la propriété du fond de celle des constructions qui s'y trouvaient au moment de sa constitution ou qui y ont été édifiées par la suite. En conséquence, dans la mesure où la décision serait fondée – ce qui reste à trancher – la recourante qui ne dispose pas des bâtiments litigieux, comme propriétaire ou possesseur, ne saurait être qualifiée de perturbatrice ni par situation ni par comportement et dans ces circonstances, contrairement à ce qu'il soutient, le département ne disposait d'aucune marge d'appréciation dans le choix du perturbateur.

- 10/11 - A/2875/2023

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision litigieuse annulée sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres arguments de la recourante.

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (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). L'émolument versé par la recourante lui sera restitué.

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui l'autorité intimée, sera allouée à la recourante (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 11/11 - A/2875/2023

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