

GE_GERICHTE JTAPI/862/2024 vom 29. August 2024

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_862_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/862/2024 du 29 août 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/862/2024 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).

- 6/10 - A/354/2024

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, 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 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

E. 4

Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. S'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4). Aussi, peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter (ou le déclarer irrecevable) en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 139 II 404 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 2 ; 2C_44/2017 du 28 juillet 2017 consid. 2.1 ; 2C_540/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3 ; 2C_349/2012 du 18 mars 2013 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2).

E. 5

En procédure administrative, tant fédérale que cantonale, la constatation des faits est gouvernée par le principe de la libre appréciation des preuves (art. 20 al. 1 2ème phr. LPA ; ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3 ; ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4b). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/978/2019 du 4 juin 2019 consid. 4b et les arrêts cités).

E. 6

Les recourants font valoir une violation de l'art. 130 LCI en lien avec l'art. 129 LCI.

E. 7

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

- 7/10 - A/354/2024 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. 8

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.

E. 9

Conformément à l'art. 129 let. e LCI, le département peut notamment 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 prises 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 de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 130 LCI). Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application de ces deux dispositions (art. 131 LCI).

E. 10

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. 11

L'art. 129 let. e LCI reconnaît une certaine marge d'appréciation à l'autorité dans le choix de la mesure adéquate pour rétablir une situation conforme au droit, dont elle doit faire usage dans le respect des principes de la proportionnalité, de l'égalité de traitement et de la bonne foi, et en tenant compte des divers intérêts publics et privés en présence (ATA/1399/2019

du 17 septembre 2019 consid. 3c et l'arrêt cité ; ATA/336/2011 du 24 mai 2011 consid. 3b et la référence citées).

E. 12

Conformément à l'art. 116 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI – L 5 05.01), doivent être ventilés : a) les locaux de travail dépourvus de fenêtres ouvrant directement sur l'extérieur et ceux dans lesquels se dégagent des odeurs, tels que cuisines, salles d'eau, W.-C., buanderies ; b) les locaux à conteneurs et de réception des dévaloirs.

- 8/10 - A/354/2024

E. 13

Les normes de police des constructions ont à l'origine pour but de mettre en œuvre les intérêts publics de première importance, appelés intérêts de police, tels que la sécurité et la salubrité. Le cadre étroit du droit de police s'est, avec le temps, élargi pour s'étendre à la sauvegarde du bien-être de la population et viser l'esthétique et la tranquillité, voire d'autres intérêts publics qui vont au-delà de la notion traditionnelle d'intérêts de police. Les dispositions relatives à la salubrité des constructions permettent de prévenir des dangers pour la santé de l'homme. Parmi celles-ci, on compte les normes réglementant l'utilisation des pièces, notamment sur des questions d'éclairage (surface minimum de fenêtre par rapport à la surface de plancher, droit de vue) et celles relatives aux locaux enterrés. (ATA/1334/2015 du 15 décembre 2015 consid. 3 ; cf. aussi ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2c et les références citées). L'art. 121 LCI tombe dans cette catégorie des normes de police des constructions et sert donc un intérêt public « de première importance ».

E. 14

L'autorité commet un abus de son pouvoir d'appréciation tout en respectant les conditions et les limites légales, si elle ne se fonde pas sur des motifs sérieux et objectifs, se laisse guider par des éléments non pertinents ou étrangers au but des règles ou viole des principes généraux 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 137 V 71 consid. 5.1 ; ATA/1349/2017 du 3 octobre 2017 consid. 10 ; ATA/1253/2015 du 24 novembre 2015 consid. 5d ; Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2015, p. 566).

E. 15

En l'espèce, le département a ordonné aux recourants, dans la décision querellée, d'assainir les contrecœurs impactés par les infiltrations d'eau et remettre en état ces surfaces (séjour et chambre), et de confirmer les causes des moisissures de l'armoire encastrée dans le séjour et d'assainir ces moisissures. Il indique avoir constaté ces éléments lors d'une visite in situ effectuée le 1er décembre 2023 sans la présence des recourants et sans instrument de mesure particulier. Par ailleurs, dans ses écritures, il explique notamment que l'effritement des contrecœurs pouvait avoir des conséquences sur les personnes qui y vivaient du fait de la réduction en poussière des substances chimiques utilisées pour « habiller » les mur d'une habitation, surtout ancienne. Or, force est de constater que le dossier ne contient ni le rapport de la visite in situ du 1er décembre 2023 lors duquel les constatations ont été effectuées, ni d'éventuelles photographies ou résultats analyses qui corroboreraient lesdites constatations – le département reconnaissant lui-même dans sa décision que ses

constatations avaient été faites sans instruments de mesure particulier. Le département n'apporte par ailleurs aucun élément concret à l'appui de son affirmation que des substances chimiques seraient présentes sur les murs et se réduiraient en poussière suite à leur effritement, ce qui porterait atteinte à la santé des occupants du logement.

- 9/10 - A/354/2024 De même, la lecture du dossier ne permet pas de comprendre l'étendue et la qualité de la moisissure présente dans l'armoire du séjour, aucune photo ou analyse technique n'ayant été produite. Dès lors, le tribunal ne peut déterminer si la villa présente aujourd'hui une situation d'insalubrité du fait de l'effritement de contrecœurs et de la présence de moisissure dans une armoire qui fonderait une compétence du département, sur la base de l'art. 121 LCI, pour ordonner aux recourants les mesures décrites et, cas échéant, de se déterminer sur la proportionnalité des mesures ordonnées après avoir effectué une pesée des intérêts en présence en connaissance de cause.

E. 16

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis et le dossier envoyé au département pour instruction complémentaire.

E. 17

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 les recourants leur sera restitué.

E. 18

Une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge du département sera allouée à MM. A_____, B_____ et C_____ conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 10/10 - A/354/2024

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