

du 3 février 2004

dans la cause

COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DES IMMEUBLES RUE  
M-C 7 ET 15

\_\_\_\_\_ et

RÉGIE DU R S.A.  
représentées par Me Jacques Berta, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

\_\_\_\_\_ et

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

**EN FAIT**

1. Les parcelles 1971, 1972, 1973 et 1974, feuille 35 de la commune de Genève-Eaux-Vives, abritent des immeubles d'habitation et leurs dépendances soumis au régime de la propriété par étages et/ou de la copropriété, à l'adresse respectivement 7, 9, 11 et 15, rue M-C.
2. Lors d'un contrôle effectué le 19 novembre 2002, un inspecteur de la police des constructions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a constaté que des travaux étaient en cours, sans autorisation, dans les immeubles 7 et 15, rue M-C. Ces interventions touchaient à la toiture. De plus, des fenêtres avaient été remplacées par des éléments en PVC.
3. A raison des faits précités, le département, par décision du 22 novembre 2002 adressée à la régie du R (ci-après : la régie), a donné l'ordre d'interrompre immédiatement le chantier sur les "parcelles nos 1971-1974 (...) immeubles sis 7 et 15, rue M-C". Dans un délai de trente jours, une autorisation de construire portant sur les travaux litigieux devait être requise. En effet, il s'agissait d'immeubles protégés et tous travaux et transformations projetés sur ces derniers devaient être précédés d'une demande d'autorisation de construire. Le département réservait sa décision concernant l'autorisation de construire ainsi que toutes mesures ou sanctions justifiées par la situation.  
  
L'arrêt de chantier, déclaré exécutoire nonobstant recours, pouvait faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif.
4. Le 20 décembre 2002, la communauté des copropriétaires des immeubles 7 et 15, rue M-C (ci-après : la communauté), représentée par la régie, a saisi la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours). Elle a discuté la notification de la décision à la régie, celle-ci n'étant pas propriétaire de l'immeuble ainsi que l'assujettissement des immeubles aux articles 89 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976

(LPMNS - L 4 05). Les sanctions prévues à l'article 129 et suivants LCI ne pouvaient être ordonnées en l'espèce.

5. La commission de recours a entendu les parties le 19 juin 2003.

La communauté a rectifié son recours en ce sens que les immeubles 7 et 15 n'étaient pas concernés par les travaux, ceux-ci n'ayant touché que l'immeuble 9, rue M-C. Or, la régie n'était pas le gérant dudit immeuble.

Sur cette question, le département a déclaré s'en rapporter.

En revanche, concernant les fenêtres, il a maintenu sa décision. La communauté a relevé que la décision querellée ne mentionnait ni de quelle fenêtre il s'agissait, ni sur quel immeuble auraient eu lieu les travaux en question.

6. Retenant que les mesures ou sanctions prononcés pour les travaux effectués sans autorisation étaient de la compétence du Tribunal administratif, la commission de recours a transmis le dossier à cette juridiction pour raison de compétence.

7. Le département a présenté ses observations le 8 juillet 2003.

Les travaux litigieux s'étaient déroulés sur les immeubles 7, 9, 11 et 15 de la rue M-C dont les copropriétaires étaient représentés par la régie chargée de la gérance de ces immeubles. Le département était donc fondé à notifier sa décision à la régie en tant que représentante de la copropriété.

Le changement des fenêtres et la réfection du sol des piscines étaient susceptibles d'affecter l'architecture et la couleur de l'immeuble et comme tels soumis à autorisation. Une telle mesure s'imposait d'autant plus en l'espèce où les immeubles concernés étaient dignes de protection, représentant un style architectural typique d'une période donnée, soit les années 1950. Peu importait à cet égard que les travaux relèvent ou pas de l'entretien ordinaire de l'immeuble ou qu'ils visent à remédier à des défauts.

Face à des travaux entrepris sans autorisation, alors que tel aurait dû être le cas, le département était

fondé à prendre toute mesure visant au rétablissement d'une situation conforme au droit.

8. La communauté et la régie se sont exprimées le 23 juillet 2003.

S'agissant des fenêtres, le département n'avait à aucun moment précisé desquelles il s'agissait, ce qui entraînait l'annulation de la décision sur ce point également.

Subsidiairement, les travaux dont la suspension était ordonnée étant terminés, la décision querellée n'avait plus d'objet.

Pour les raisons précédemment exposées, il n'y avait pas lieu de prononcer une mesure ou une sanction prévues par les articles 129 et 137 LCI ou 50 et suivants LPMNS.

9. Le Tribunal administratif a entendu les parties en audience de comparution personnelle le 1er octobre 2003.

A cette occasion, le département a précisé que les fenêtres concernée par les travaux étaient situées dans le bâtiment 7, rue M-C. L'ordre d'arrêt de chantier n'avait plus d'objet sur ce point.

Le département a également admis qu'il n'y avait pas de piscine sur le toit des immeubles 7 et 15.

La communauté a pour sa part affirmé qu'en automne 2002, seuls des travaux concernant la piscine située sur le toit de l'immeuble 9, rue M-C avaient été entrepris.

10. Suite à l'audience précitée, le département a clarifié sa position : La décision querellée adressée à la régie concernait les travaux entrepris dans les immeubles 7 et 15, rue M-C, soit uniquement le remplacement des fenêtres par des éléments en PVC dans l'immeuble 7, rue M-C. Les recherches approfondies avaient effectivement démontré que les piscines litigieuses n'étaient pas situées sur le toit desdits immeubles gérés par la régie.

L'ordre d'arrêt de chantier avait pour objet les travaux réalisés en façade consistant dans le remplacement des fenêtres. Il n'était certainement pas dirigé contre les travaux déjà terminés le jour du

constat d'infraction mais il concernait en revanche la poursuite hautement vraisemblable de tels travaux sur les façades considérées. En effet, au jour du constat, seules les fenêtres du premier étage avaient déjà été remplacées de sorte que le département pouvait raisonnablement penser que les autres étages feraient également l'objet de travaux. Au demeurant, si les travaux de changement de fenêtres envisagés ne devaient pas être poursuivis, le département peinait à discerner les raisons pour lesquelles la régie avait jugé utile d'attaquer cette décision par la voie judiciaire.

L'ordre d'arrêt de chantier était donc fondé en droit, mais les travaux étant terminés, il était devenu sans objet.

Pour le surplus, le département a persisté dans sa détermination précédente, à savoir que le changement des fenêtres devait faire l'objet d'une requête en autorisation de construire.

11. Le 11 novembre 2003, la communauté et la régie ont persisté dans leurs précédentes explications et conclusions.

#### **EN DROIT**

1. Il résulte de l'instruction menée par le Tribunal administratif que le recours ne porte finalement que sur la question des travaux de remplacement des fenêtres par des éléments en PVC au premier de l'étage de l'immeuble 7, rue M-C, la question étant de savoir si ces derniers sont soumis à autorisation.

En revanche, en tant que la décision prononçait un ordre d'arrêt de chantier, les travaux étant terminés, la décision est sans objet.

De même, le département a renoncé à toute mesure touchant les interventions en toiture.

2. Devant la commission de recours, le département a expressément déclaré qu'il maintenait sa décision concernant les fenêtres. Dès lors, c'est à tort que la commission de recours a transmis l'intégralité du dossier au Tribunal administratif. En effet, il lui appartenait de se prononcer sur la question de savoir si les travaux

concernant les fenêtres étaient ou non soumis à autorisation.

3. Pour respecter le double degré de juridiction, le dossier sera renvoyé à la commission de recours, en application de l'article 64 alinéa 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10) pour que celle-ci procède dans le sens des considérants.
4. Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité (art. 87 LPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 20 décembre 2002 par la Communauté des copropriétaires des immeubles rue M-C 7 et 15 et la régie du R S.A. en tant qu'il porte sur l'arrêt de chantier contenu dans la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 22 novembre 2002;

le déclare irrecevable pour le surplus;

**au fond :**

constate que le recours contre l'arrêt de chantier n'a plus d'objet;

transmet le recours à la commission de recours en matière de constructions pour qu'elle statue dans le sens des considérants;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité;

communique le présent arrêt à Me Jacques Berta, avocat des recourantes, à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin,

Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy,  
juges.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste adj. : le  
vice-président:

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux  
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci