du 2 mars 1999

dans la cause

onsieur Y. B.L.
représenté par Me Dominique Poncet, avocat

contre

COMMISSION DE RECOURS INSTITUÉE PAR LA LOI SUR LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS DIVERSES
et
DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
et
Madame C. B.L.
représentée par Me Frédéric Marti, avocat

EN FAIT

1. Monsieur Y. B.L. et Madame C. B.L. sont copropriétaires d'une villa sise sur la parcelle No x, feuille y, de la commune de G.. Cette parcelle est située en xème zone de construction, au 1, chemin de P..

2. Depuis 1994, les époux B.L. plaident en divorce; cette cause est toujours pendante devant le Tribunal de première instance.

   Sur mesures provisoires ordonnées dans le cadre de ce procès, l'épouse a été autorisée à occuper la villa avec leurs trois enfants.

3. Le 12 mars 1998, Madame B.L. a déposé une requête d'autorisation de construire par voie de procédure accélérée, enregistrée sous le No APA 14185. Cette requête portait sur la création de salles de bains dans les combles et la modernisation de la cuisine.

4. Par décision du 18 mai 1998 publiée dans la Feuille d'avis officielle du 22 mai 1998, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a délivré l'autorisation sollicitée.

5. Le 15 juin 1998, Monsieur B.L. a recouru auprès de la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses (ci-après : la commission de recours) contre l'autorisation de construire précitée. La requête d'autorisation de construire avait été déposée à son insu, nonobstant sa qualité de copropriétaire de la parcelle en cause.

6. Dans le cadre de l'instruction de ce recours, Mme B.L. a produit un arrêt rendu par la Cour de justice, le 24 septembre 1998.

   Il était établi que M. et Mme B.L. étaient copropriétaires de la villa en cause. Selon l'article 647 alinéa 1 chiffre 2 du Code civil du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), le juge pouvait ordonner, en cas de désaccord entre copropriétaires, l'exécution des actes indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de l'objet de la copropriété. Il était manifeste que les travaux projetés, à l'exception de l'aménagement de salles de bain dans les combles, ne se rapportaient qu'à

des opérations nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la villa en question et étaient indispensables, vu la dégradation de l'état des lieux. Dès lors, la Cour autorisait Mme B.L. à effectuer les travaux objet de la demande d'autorisation de construire, à l'exception de la création des salles de bains dans les combles.

7. Par décision du 23 octobre 1998, la commission de recours a rejeté le recours de M. B.L..

Mme B.L. possédait un droit de propriété sur la parcelle en cause bien qu'il s'agissait d'un droit de copropriété pour moitié.

Or, ce droit de copropriété permettait à Mme B.L. de requérir valablement une autorisation de construire définitive aux sens des articles 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 9 alinéa 2 lettre d du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01). L'accord de tous les copropriétaires relevait de l'application du droit civil et non d'une disposition de la LCI. Le recours était donc infondé.

8. Le 30 novembre 1998, M. B.L. a interjeté recours auprès du Tribunal administratif contre la décision précitée.

La requête en autorisation de construire déposée par Mme B.L. indiquait faussement que celle-ci était la seule propriétaire de l'immeuble concerné. Le département, aux termes de la LCI (art. 2 al. 2) et de son règlement d'application (art. 7 al. 2 let. d et 9 al. 2 let. d), avait l'obligation de vérifier qu'un requérant disposait des droits de propriétaire concernant un immeuble.

Il concluait à l'annulation de la décision de la commission LCI et à l'annulation partielle de l'autorisation de construire du 18 mai 1998 en tant qu'elle autorisait la construction de quatre salles de bains.

9. Par courrier du 8 décembre 1998, la commission de recours a indiqué qu'elle persistait dans les termes de sa décision du 23 octobre 1998.

10. Le 20 janvier 1999, le département a fait parvenir sa réponse au recours. Mme B.L. étant copropriétaire pour moitié de la parcelle en cause, elle avait été en mesure de fournir l'attestation de propriété requise lors d'une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée. Son droit de copropriété lui permettait donc de requérir, seule, une autorisation de construire, même pour des travaux qui excédaient l'entretien courant de l'immeuble au sens des dispositions du droit civil.

Les travaux projetés étant en conformité avec les prescriptions légales en matière de construction, c'était à raison qu'il avait accordé l'autorisation de construire. Au stade de la délivrance de cette autorisation, il ne lui appartenait pas de se pencher sur des questions de droit civil telles que la nature des travaux projetés ou la qualité de copropriétaire de Mme B.L.. Cela ne voulait cependant pas dire que cette dernière pouvait se prévaloir de l'autorisation d'effectuer des travaux dans la villa face à l'opposition de l'autre copropriétaire.

Il s'agissait de différencier l'étape de la délivrance de l'autorisation de construire de celle de la mise en application de cette autorisation par le requérant, stade au cours duquel des griefs de droit civil peuvent être invoqués devant des tribunaux civils.

Le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision de la commission de recours.

11. Dans son mémoire de réponse, daté du 15 janvier 1999, Mme B.L. a affirmé qu'elle n'avait jamais cherché à tromper quiconque dans le cadre du dépôt de la requête d'autorisation de construire. Comme la commission de recours l'avait clairement constaté dans sa décision du 23 octobre 1998, elle avait déposé une attestation de propriété à l'appui de sa demande et, étant copropriétaire, elle pouvait valablement solliciter une autorisation de construire définitive au sens des articles 2 alinéa 2 LCI et 9 alinéa 1 lettre d) RALCI.

On ne voyait guère quelle disposition de la LCI aurait été violée en l'espèce, le recourant se référant exclusivement aux dispositions du Code civil en relation avec son droit de copropriété. Le litige de droit privé entre copropriétaires relevait de l'application du droit civil. Or, cette question avait d'ores et déjà été

tranchée à teneur de l'arrêt de la Cour de justice du 24 septembre 1998, aujourd'hui exécutoire et définitif.

12. Le 21 janvier 1999, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 al. 1 ch. 104 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 – LTA – E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 – LPA – E 5 10).

2. L'article 2 LCI prévoit que les demandes d'autorisation sont adressées au département chargé de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Le règlement d'application de cette loi détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur. En particulier, il y a lieu de joindre à une demande d'autorisation de construire une attestation de propriété (art. 7 alinéa 2 let. d, art. 9 al. 2 let. d et art. 10B al. 2 let. d RALCI).

3. L'article 3 alinéa 6 LCI réserve les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers, aucune autorisation ne pouvant leur être opposée.

4. En l'espèce, l'intimée a déposé, à l'appui de sa requête d'autorisation de construire, une attestation de propriété la désignant comme une des copropriétaires de la parcelle dont il est question. Il n'est dès lors pas contestable qu'elle était bien propriétaire, même s'il ne s'agissait que d'un droit de copropriété. A ce titre, elle a requis valablement une autorisation de construire au sens de la LCI et de son règlement d'application.

En outre, le département n'avait pas à procéder à des vérifications supplémentaires, car il avait en mains toutes les pièces nécessaires pour traiter le dossier.

5. Le présent recours vise donc exclusivement à obtenir du Tribunal administratif qu'il prononce

l'annulation partielle de l'autorisation de construire délivrée, au motif que Mme B.L. n'est pas seule propriétaire de la parcelle.

Cette question relève toutefois du droit privé. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant.

La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de constructions et d'aménagements intérieurs ainsi qu'extérieurs des bâtiments et des installations (ATF 94 I 140 in JdT 1969 I 88; ATA B. du 28 juillet 1998). En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels ou de ceux des tiers (art. 3 al. 6 LCI; ATA P.-F. du 8 juin 1983). Quant aux procédures de recours prévues par les articles 145 et 149 LCI, elles permettent de contrôler si les autorisations de construire délivrées ne sont pas en contradiction avec des dispositions de la LCI et des règlements prévues par elle, notamment le RALCI, mais non de veiller au respect de droits réels comme des droits de copropriété. Le contrôle du respect du droit de propriété reste dévolu aux tribunaux civils dont la mise en oeuvre est précisément réservée par l'article 3 alinéa 6 LCI; dès lors, on ne saurait soumettre au Tribunal administratif une autorisation de construire délivrée en stricte conformité avec les dispositions de la LCI pour la seule raison qu'elle serait de nature à violer des droits réels (ATA P.-F. du 8 juin 1983 et références citées).

L'article 3 alinéa 6 LCI ne signifie pas qu'une autorisation ne peut pas être délivrée si elle contrevient aux droits des tiers, ce dont l'administration n'a d'ailleurs pas toujours la possibilité de se rendre compte. Cet article constate seulement que les droits des tiers subsistent même si une autorisation de nature à les léser a été délivrée (ATA P.-F. précité).

Enfin, le recours a d'autant moins lieu d'être que le différend a déjà été tranché à teneur de l'arrêt rendu par la Cour de justice la 24 septembre 1998.

6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision de la commission de recours du 23 octobre

1998 sera confirmée.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- et une indemnité de CHF 1'000.- en faveur de Mme B.L. seront mis à la charge du recourant.

Par ailleurs, l'attention de ce dernier est attirée sur l'article 88 LPA qui permet à la juridiction administrative de prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours est jugé téméraire ou constitutif d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi.

Dès lors qu'un arrêt a déjà été rendu par la Cour de justice concernant le différend et que le recourant a saisi le Tribunal administratif sans présenter d'élément de fait ou d'argument juridique nouveau ni, surtout, pertinent au regard des compétences de tribunal de céans, il faut considérer que son recours est téméraire. S'il devait persister à lui adresser de tels recours, il pourrait alors être condamné à une amende.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 novembre 1998 par Monsieur Y. B.L. contre la décision de la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses du 23 octobre 1998;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 2'000.- en faveur de l'Etat de Genève et une indemnité de CHF 1'000.- en faveur de Mme B.L.;

communique le présent arrêt à Me Dominique Poncet, avocat du recourant, à la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ainsi qu'à Me Frédéric Marti, avocat de l'intimée.

Siégeants : M. Schucani, président, M. Thélin, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, M. Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
le greffier-juriste adj. : le président :

N. Bolli D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

Mme M. Oranci