RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1743/2005-TPE **ATA/647/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 4 octobre 2005

dans la cause

VERGELL CASA S.A.
S.I. BOULEVARD DE LA TOUR 14 S.A.
représentées par Me Bénédict Fontanet, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

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

EN FAIT

1. Vergell Casa S.A. est propriétaire des parcelles n^{os} 737 et 742, feuille 37 de la commune de Genève. La S.I. Boulevard de la Tour 14 S.A. est, quant à elle, propriétaire de la parcelle n° 741, feuille 37, de la commune de Genève.

   Sur ces parcelles, situées 24, boulevard des Philosophes et 12-14, boulevard de la Tour, sont édifiés trois immeubles d'habitation occupés illicitement depuis 1986.

2. Le 27 août 2002, Vergell Casa S.A. et la S.I. Boulevard de la Tour 14 S.A. (ci-après : les propriétaires) ont sollicité la délivrance d'une autorisation de construire portant principalement sur la réhabilitation des immeubles et l'aménagement de trois logements dans les combles (DD 98'008).

   Par décision du 6 mai 2004, publiée dans la feuille d'avis officielle (FAO) du 12 mai 2004, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) a délivré l'autorisation sollicitée.

3. Un recours a été déposé contre ladite décision auprès de la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours) en date du 11 juin 2004.

4. Le 26 octobre 2004, les propriétaires ont demandé à la commission de recours de statuer à bref délai et de déclarer exécutoire nonobstant recours sa décision. Compte tenu des risques concrets représentés par l'état des immeubles, leur sécurisation devait être assurée par l'exécution des travaux.

   Parallèlement, par courrier du même jour, les propriétaires ont interpellé le DAEL sur cet aspect. Elles demandaient au DAEL de prononcer le retrait du permis d'occuper les immeubles. Elles se fondaient sur une expertise datant de février 2002, rendue par Charpente Concept Thomas Büchi S.A. suite à un incendie survenu en novembre 2001 dans les combles de l'un des immeubles.

5. Le 29 octobre 2004, le DAEL a répondu qu'il n'entendait pas prendre de nouvelle décision. La mise en œuvre des autorisations délivrées permettait d'apporter une solution adéquate aux problèmes liés à l'état des immeubles. Un avis avait été apposé sur les immeubles informant les occupants des dangers concrets d'effondrement relevés par le rapport de l'expert mandaté par les propriétaires.

6. Les propriétaires sont également intervenues auprès du département de justice, police et sécurité (DJPS) par courrier du 12 novembre 2004. En date du 2 décembre 2004, les propriétaires ont à nouveau demandé l'intervention de ce département se plaignant de la modification de la couleur des façades, de l'apposition d'une «corne de rhinocéros» à l'angle d'un des immeubles et de la

fixation d'affiches sur les façades des bâtiments. Elles sollicitaient en outre l'interdiction de l'exploitation des deux établissements publics existants dans les immeubles.

Le même jour, par courrier séparé, les propriétaires ont requis du DAEL le prononcé d'une décision d'évacuation en raison du risque d'effondrement de l'immeuble 12-14 boulevard de la Tour ou, cas échéant, la notification d'une décision de refus.

7. Le 13 décembre 2004, le DAEL a répondu aux propriétaires en se référant à sa réponse du 29 octobre 2004. Pour raison de compétence, les courriers étaient également transmis au DJPS.

8. Par décision du 17 décembre 2004, la commission de recours a rejeté le recours déposé contre l'autorisation DD 98'008. La décision n'a toutefois pas été rendue exécutoire nonobstant recours.

9. Le 13 janvier 2005, les propriétaires ont recouru auprès de la commission de recours contre la détermination du département du 13 décembre 2004, la qualifiant de décision.

Ils ont pris les conclusions suivantes :

- enjoindre le DAEL d'ordonner l'évacuation totale de l'immeuble sis 12-14, boulevard de la Tour et subsidiairement de prendre toutes mesures utiles en vue de garantir la sécurité à l'intérieur de l'immeuble en question ;

- enjoindre le DAEL d'ordonner l'évacuation des locaux utilisés pour l'exploitation des établissements publics à l'intérieur des immeubles de même que l'interdiction d'exploiter lesdits établissements ;

- enjoindre le DAEL d'ordonner la démolition de toutes les constructions et installations érigées sans autorisations sur ou dans les immeubles concernés ainsi que leur remise en état ;

- enjoindre le DAEL d'ordonner toutes mesures utiles en vue de rétablir une situation conforme au droit ;

- enjoindre le DAEL de procéder en tant que de besoin à l'exécution d'office des mesures ordonnées en s'adjoignant la force publique si nécessaire.

10. a. Le 19 janvier 2005, la décision de la commission de recours du 17 décembre 2004 a fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif de la part de l'association genevoise des locataires (Asloca), de l'association Rhino,

regroupant les occupants des immeubles et de deux occupants (ci-après : Asloca et consorts - cause A/228/2005).

b. Le 1er mars 2005, les propriétaires ont demandé le retrait de l'effet suspensif au recours afin de pouvoir commencer les travaux sans délai, notamment afin de sécuriser les immeubles.

c. Le 3 mai 2005, par décision présidentielle, le Tribunal administratif a rejeté la demande de retrait de l'effet suspensif.

11. Par décision du 14 avril 2005, la commission de recours a déclaré irrecevable et, en tout état de cause, mal fondé le recours déposé par les propriétaires contre la lettre du DAEL du 13 décembre 2004. Ce courrier ne constituait pas une décision au sens de l'article 4 LPA.

12. Le 23 mai 2005, les propriétaires ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre cette décision, concluant à son annulation. Le recours aurait dû être considéré comme recevable et la cause devait être renvoyée à la commission de recours pour instruction. Subsidiairement, elles reprenaient les conclusions formulées devant la commission de recours.

13. Le 27 juin 2005, le DAEL a conclu à la confirmation de la décision de la commission de recours.

14. Le 27 septembre 2005, le Tribunal administratif a rejeté, dans la mesure où il était recevable, le recours formé par Asloca et consorts dans la procédure concernant l'autorisation de construire (ATA/632/2005 du 27 septembre 2005).

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable à cet égard (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 – LOJ – E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a LPA).

2. La commission de recours a déclaré le recours irrecevable, l'acte attaqué n'ayant pas la qualité de décision au sens de l'article 4 LPA (art. 57 LPA).

En l'espèce, cette question peut rester ouverte vu l'issue du recours.

3. a. L'article 129 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) prévoit que le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses un certain nombre de mesures dont l'évacuation, la remise en état ou la réparation.

Le département peut ordonner ces mesures lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 130 LCI).

Ces mesures peuvent être ordonnées à l'encontre des propriétaires de leurs mandataires, des entrepreneurs et des usagers (art. 131 LCI).

b. Si, en vertu du texte légal, l'autorité « peut » prendre certaines mesures, il lui est loisible, généralement, de s'en abstenir (A. GRISEL, Droit administratif suisse, p. 332). Cette liberté d'appréciation proprement dite est limitée par l'excès ou l'abus de pouvoir ; ce dernier comprenant en premier lieu, le comportement arbitraire et, en second, la violation manifeste de certains droits et principes constitutionnels, tels que le droit à l'égalité, le droit à la protection de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 111 Ib 213, consid. 6 p. 221 ; ATA/1865/2004 du 30 novembre 2004 ; A. GRISEL, op. cit., p. 333 et les jurisprudences citées).

En l'espèce, les propriétaires sont privées de la possibilité d'intervenir directement sur l'état des immeubles en raison de leur occupation illicite. Il s'agit là d'un problème de nature civile pour lequel le Tribunal administratif n'a aucune compétence. Par le biais de la dénonciation d'une situation qu'ils qualifient de dangereuse pour les occupants et d'aménagements extérieurs contraires à la LCI, ils ont demandé l'intervention du DAEL dans le cadre des dispositions légales rappelées ci-dessus.

Le DAEL a notamment estimé que l'état des immeubles ne présentait pas la dangerosité alléguée par les recourantes et qu'en raison de la délivrance de l'autorisation de construire portant sur une réhabilitation complète des immeubles, aucune des mesures prévues à l'article 129 LCI ne s'imposait. En outre, il avait procédé à l'information des occupants par l'apposition d'un avis sur les immeubles concernés, mesure qu'il estimait suffisante.

Ce faisant, le DAEL n'a pas utilisé son pouvoir d'appréciation de manière arbitraire. Les mesures requises se recoupent en effet avec l'objet des autorisations délivrées pour la transformation des immeubles. La rénovation a été autorisée par le département par décision du 6 mai 2004 ; depuis lors, cette décision a été confirmée définitivement par le tribunal de céans le 27 septembre 2005. Aucun élément du dossier n'indique que les sociétés bénéficiaires des autorisations n'entendent plus effectuer les travaux prévus. Par la réhabilitation complète des bâtiments, telle qu'envisagée, tout danger pour les occupants sera écarté et les aménagements contraires à la LCI seront supprimés. A cela s'ajoute que les propriétaires ont demandé un retrait de l'effet suspensif aux recours déposés devant la commission de recours puis devant le Tribunal administratif

contre l'autorisation de rénover. Ce retrait, refusé par le tribunal de céans, visait en définitive le même résultat que la demande litigieuse.

En conséquence, la décision du DAEL renonçant à prendre les mesures demandées par les recourantes sera confirmée.

4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des sociétés propriétaires, prises conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 23 mai 2005 par Vergell Casa S.A. et la S.I. 14, Boulevard de la Tour S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 14 avril 2005 ;

met à la charge des recourantes, prises conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

communique le présent arrêt à Me Bénédict Fontanet, avocat des recourantes ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à la commission de recours en matière de constructions.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy, Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :