

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1994/2010-LCI

ATA/63/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**du 1<sup>er</sup> février 2011**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Florence et Monsieur Alexander NOTTER**

représentés par Me Dominique Lévy, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

et

**SCHMIDHAUSER & CIE S.A.**

représentée par Me Claude Aberle, avocat

et

**Monsieur Charles SCHMIDHAUSER**

représenté par Me Claude Aberle, avocat

---

et

**MDI INGÉNIEURS CONSEILS SàRI**  
représentée par Me Claude Aberle, avocat

et

**COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE QUAI WILSON 43**  
représentés par Me Claude Aberle, avocat

---

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière  
administrative du 19 juillet 2010 (DCCR/1061/2010)**

## EN FAIT

1. Madame Florence et Monsieur Alexander Notter sont propriétaires d'un appartement situé dans l'immeuble 43, quai Wilson à Genève, constitué sous forme de propriété par étages (ci-après : PPE), les autres appartements étant propriété de diverses personnes.
2. Le 24 février 2010, Monsieur Ivan De Marsano, ingénieur civil diplômé de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne et membre de la Société des ingénieurs et architectes (ci-après : SIA), du bureau MDI Ingénieurs Conseils Sàrl à Carouge, mandaté par la gérance, Schmidhauser & Cie S.A., soit pour elle Monsieur Charles Schmidhauser, administrateur, a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) une demande d'autorisation en procédure accélérée (ci-après : APA) afin d'effectuer le ravalement de la façade côté lac de l'immeuble précité.

Le DCTI a procédé à l'instruction de cette requête et il a notamment recueilli le préavis émis le 4 mars 2010 par le service juridique LDTR selon lequel ces travaux, qualifiés de travaux d'entretien au sens de l'art. 3 al. 2 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), n'étaient pas soumis à ladite loi.

Le 6 avril 2010, la commune de Genève a demandé des compléments relatifs au plan de restauration des fenêtres.

Le 13 avril 2010, la sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a émis un préavis favorable sous réserve. Ce projet visait un immeuble situé dans le périmètre protégé du plan de site de la Rade et devant être maintenu, au sens d'un arrêté du Conseil d'Etat du 4 octobre 1993. La SCMA relevait les qualités exceptionnelles de ce bâtiment, connu sous le nom de « palais Schaefer », construit en 1895 par l'architecte Marc Camoletti. La SCMA poursuivait en ces termes :

« Au regard de l'état de la façade sur quai, la commission ne peut qu'encourager sa restauration et préavise favorablement le principe des travaux annoncés sous réserve que l'ensemble des interventions soient menées dans les règles de l'art et de la bienfaisance, ainsi que le requiert un édifice de cette qualité.

A ce propos, la commission invite les requérants à solliciter une subvention pour cette restauration (subvention pour la restauration de bâtiments à vocation de logements - SRB).

Avant commande des travaux, l'ensemble des détails d'exécution, avec choix de la méthode, matériaux, teintes, devront être soumis au SMS pour approbation ».

Le 28 avril 2010, M. De Marsano a informé le DCTI qu'après avoir rencontré Monsieur Olivier Fawer, membre de la commission de l'association romande des métiers de la pierre (ci-après : ARMP), il avait opté pour un nettoyage de la façade à la vapeur d'eau, et celui des statues et têtes sculptées par un ruissellement d'eau. M. Fawer serait intégré à l'équipe en tant que consultant extérieur pendant la phase de projet et d'exécution.

3. Le 3 mai 2010, le DCTI a délivré l'autorisation requise, qui a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 7 mai 2010.
4. Le 7 juin 2010, M. et Mme Notter ont recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

M. De Marsano, pas plus que l'administrateur ou la gérance de la PPE, ou encore les copropriétaires à titre individuel, n'avait le droit de déposer une requête en vue de l'obtention d'une autorisation de construire car l'assemblée des copropriétaires aurait dû être consultée et se déterminer sur cette question, alors qu'elle n'avait pas même été convoquée. Les travaux, dont le coût avait été estimé à quelque CHF 800'000.-, ainsi que leur durée, devraient conduire la commission à examiner s'il ne s'agissait pas de travaux excédant l'entretien courant. Ils requéraient un transport sur place et concluaient à l'annulation de l'autorisation délivrée.

5. Le DCTI a remis son dossier à la commission en date du 1<sup>er</sup> juillet 2010, sans observation.
6. Le 9 juillet 2010, M. Schmidhauser, administrateur, de même que la gérance, ainsi que les autres copropriétaires de l'immeuble ont répondu par l'intermédiaire du même mandataire. Les travaux envisagés étaient éminemment nécessaires au sens de l'art. 31 du règlement de copropriété ainsi que de l'art. 647c du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210). L'administrateur était habilité à déposer une demande car le pouvoir lui en avait été conféré par la double majorité prévue par les art. 38 et 40 du règlement des copropriétaires. Le DCTI s'était prononcé en toute connaissance de cause. Quant aux nuisances, elles ne dureraient que trois mois et ces travaux devaient être réalisés tôt ou tard.
7. Sans procéder au transport sur place requis, la commission a rejeté le recours par décision du 19 juillet 2010 et mis à la charge des époux Notter, pris

conjointement et solidairement, un émoulement de CHF 500.- ainsi qu'une indemnité de procédure de CHF 1'000.- en faveur de Schmidhauser & Cie S.A.

M. De Marsano était un mandataire professionnellement qualifié et la validité du mandat qui lui avait été donné relevait du droit privé ; elle n'avait pas compétence pour revoir cette question. Il en était de même des rapports entre les copropriétaires et l'administrateur. Les recourants n'invoquaient que des griefs relatifs au droit privé touchant aux règles de la copropriété et à celles de la PPE, ou encore à celles relatives à la protection du voisinage, sans alléguer une mauvaise application de dispositions de droit public en matière de construction, pas plus que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation qu'aurait commis l'autorité. Elle invitait les recourants à agir devant les tribunaux civils.

Cette décision a été expédiée aux parties le 27 juillet 2010.

8. Les époux Notter ont recouru le 27 août 2010 auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative).

Ils ont repris leurs explications, en soulignant que le vote majoritaire des copropriétaires n'avait été obtenu que le 22 juin 2010, soit après la délivrance de l'autorisation et sa publication dans la FAO le 7 mai 2010. Leur droit d'être entendu avait été violé car la commission avait refusé de procéder au transport sur place qu'ils avaient requis. Le défaut de qualité pour agir, soit l'intervention d'un mandataire, même qualifié, pour une copropriété, sans pouvoir conféré par l'assemblée générale de cette dernière, constituait une violation du droit, que la commission aurait dû sanctionner sous l'angle de l'art. 61 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Ils concluaient à l'annulation de ladite décision, de même qu'à celle de l'autorisation de construire.

9. La commission a transmis son dossier au Tribunal administratif le 2 septembre 2010.

10. Le 15 octobre 2010, les intimés ont conclu au rejet du recours. Les travaux autorisés ne constituaient pas des travaux d'embellissement. Ils étaient au contraire utiles et nécessaires. Le recours des époux Notter était dilatoire. La requête avait été déposée par un mandataire professionnellement qualifié avant la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires pour qu'au moment de celle-ci, l'administrateur soit en mesure de renseigner utilement ceux-ci afin qu'ils puissent prendre une décision.

Le recours devait être rejeté, la décision de la commission et l'autorisation de construire confirmées. Les recourants devaient être condamnés en tous les dépens, y compris une indemnité de procédure.

11. Le même jour, le DCTI a conclu au rejet du recours. Il a produit le dossier de l'APA 32729-7. La demande d'autorisation avait été instruite. Les services compétents avaient considéré qu'il ne s'agissait pas de travaux soumis à la LDTR. Pour le reste, les recourants invoquaient des griefs relevant du droit privé. Enfin, l'autorisation de construire avait pour seul but de s'assurer de la conformité du projet aux prescriptions en matière d'aménagement intérieur et extérieur des bâtiments. A cet égard, il était irrelevante que l'ensemble des copropriétaires ait donné son accord ou non. Enfin, un transport sur place n'était pas nécessaire au vu des photographies de l'immeuble figurant au dossier et la commission pouvait refuser de procéder à cet acte d'instruction.
12. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

### EN DROIT

1. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1<sup>er</sup> janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

2. Interjeté en temps utile devant l'autorité alors compétente, le recours est recevable (art. 63 al. 1 let. a LPA, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).
3. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C.58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A.15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts

cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C.424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C.514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

Les recourants sollicitent un transport sur place. Or, le dossier contient des photos qui démontrent l'état de la façade de l'immeuble et de la balustrade en pierre. Un transport sur place ne permettrait pas de réunir des informations supplémentaires, de sorte qu'il y sera renoncé.

Pour les mêmes raisons, la juridiction de première instance n'a pas déféré à la requête que les recourants lui avaient adressée en ce sens, sans que celle-là n'ait pour autant violé leur droit d'être entendu.

4. Sur le territoire du canton, nul ne peut élever ou rebâtir une construction sans y avoir été autorisé (art. 1 al. 1 let. a et c de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1998 - LCI - L 5 05).
5. La loi désigne le demandeur, aussi appelé requérant, comme titulaire des droits découlant de l'autorisation, mais également des obligations liées à la procédure y relative (art. 2 al. 4 ; 3 al. 7 et 8 ; 4 al. 2 à 4 LCI).
6. Selon l'art. 6 al. 1 LCI, la direction des travaux dont l'exécution est soumise à autorisation de construire doit être assurée par un mandataire inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés, dont les capacités professionnelles correspondent à la nature de l'ouvrage.
7. La nomination du mandataire ne peut incomber, à teneur de la loi, qu'au requérant de l'autorisation de construire. Le texte légal ne le prévoit pas expressément, mais son silence sur ce point peut uniquement être interprété comme un renvoi au principe de la responsabilité générale du requérant (ATA/231/2002 du 7 mai 2002).
8. En l'espèce, les recourants ne contestent pas - à juste titre - que M. De Marsano soit un mandataire professionnellement qualifié, au sens de l'art. 6 al. 1 LCI précité, habilité à déposer une requête en autorisation de construire.
9. Le fait que celui-ci ait été mandaté par l'administrateur et/ou la gérance, de même que le fait que l'assemblée des copropriétaires ait donné son accord à la réalisation de ces travaux le 22 juin 2010, soit après la délivrance de l'autorisation de construire querellée, ratifiant ainsi les actes de l'administrateur, relèvent du droit privé, soit en particulier du règlement de copropriété. Les juridictions administratives ne sont pas compétentes pour contrôler l'application de ces

dispositions. La commission avait d'ailleurs renvoyé les recourants à saisir les juridictions civiles et ceux-ci n'ont pas indiqué avoir agi en ce sens.

10. Les recourants soutiennent que ces travaux seraient soumis à la LDTR au motif que, par leur coût et leur durée, ils excéderaient des travaux d'entretien courant.

A teneur de l'art. 3 al. 2 LDTR, « par travaux d'entretien, non assujettis à la présente loi, il faut entendre les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant ».

Selon la jurisprudence, la réfection des façades constitue des travaux d'entretien, destinés à maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation : dans cette cause, qui s'apparentait à la présente espèce, il s'agissait de procéder au traitement curatif de la pierre du Jura et de Meillerie ainsi qu'à la remise en état des murs extérieurs et des balcons (ATA/688/2002 du 12 novembre 2002). De tels travaux n'étaient pas assujettis à la LDTR, n'étant pas de nature à améliorer le confort des habitants (ATA/809/2002 du 17 décembre 2002). Il n'y a pas lieu de s'écarter de ces jurisprudences.

11. Quand bien même le DCTI a instruit la requête par voie de procédure accélérée, il a requis les préavis nécessaires auprès de son service chargé de veiller à l'application de la LDTR d'une part, et de la CMNS, soit pour elle de la SCMA d'autre part, et il a suivi les préavis favorables de l'un et l'autre, de sorte que sa décision ne peut qu'être confirmée.

Enfin, les recourants ne subissent aucun préjudice du fait de la délivrance de l'APA octroyée.

12. En conséquence, le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure du même montant sera allouée à Schmidhauser & Cie S.A., à M. Charles Schmidhauser, à MDI Ingénieurs Conseils SàRl ainsi qu'aux copropriétaires de l'immeuble quai Wilson 43, pris conjointement et solidairement, à charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 27 août 2010 par Madame Florence et Monsieur Alexander Notter contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 19 juillet 2010 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Schmidhauser & Cie S.A., à M. Charles Schmidhauser, à MDI Ingénieurs Conseils SàRl ainsi qu'aux copropriétaires de l'immeuble quai Wilson 43, pris conjointement et solidairement, à charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Dominique Lévy, avocat des recourants, à Me Claude Aberle, avocat de Schmidhauser & Cie S.A., de M. Charles Schmidhauser, de MDI Ingénieurs Conseils SàRl et des copropriétaires de l'immeuble quai Wilson 43, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :