RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2101/2004-TPE **ATA/47/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 1er février 2005

dans la cause

Monsieur Roger BAJULAZ
représenté par Me Jean-Pierre Carera, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

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

Madame Claudia et Monsieur Ricardo VOLA BALDOVIN
représentés par Me François Bolsterli, avocat

EN FAIT

1. Madame Claudia et Monsieur Ricardo Vola Baldovin sont propriétaires d'un appartement de 5 pièces soumis au régime de la PPE, sis au 11ème étage d'un immeuble érigé sur la parcelle 5010, feuille 56 de la commune Genève-Petit-Saconnex, à l'adresse 22, avenue du Bouchet.

2. Le 17 décembre 2003, Mme et M. Vola Baldovin ont requis la délivrance d'une autorisation de construire en procédure accélérée, concernant des transformations intérieures de leur appartement. Ces travaux consistaient en la modification des sanitaires et de la cuisine, des percements dans les murs porteurs et les galandages, la pose de nouveaux parquets flottants, ainsi que le déplacement de cloisons. La demande a été déposée par l'intermédiaire du bureau d'architectes Bertolini & Pistara.

3. Dans le cadre de l'instruction du dossier auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département), tous les préavis recueillis ont été favorables. Les plans ont été visés ne varietur le 12 février 2004 et l'autorisation de construire a été délivrée le même jour (APA 22'632-6) puis publiée dans l'édition du 18 février 2004 de la Feuille d'avis officielle (FAO).

4. a. Par acte du 18 mars 2004, Monsieur Roger Bajulaz, propriétaire de l'appartement sis immédiatement au-dessous de celui de Mme et M. Vola Baldovin, a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission de recours) contre l'autorisation délivrée.

   Les travaux projetés sur les murs porteurs risquaient d'entraîner des dommages à l'étage inférieur. Aucune garantie n'avait été donnée quant aux éventuels dommages, ni quant aux indemnités dues pour la diminution de jouissance du logement, liés à l'ampleur, la nature et la durée des travaux estimée par les propriétaires à trois mois. Il demandait qu'une garantie, quant à l'effet des travaux sur la résistance de l'immeuble, émanant d'un bureau d'ingénieurs soit produite, si possible par le bureau Milleret et Perreten S.A. Les travaux n'étaient pas conformes au règlement de la copropriété.

   b. Le 19 mars 2004, la communauté des copropriétaires de la PPE Résidence Matutina Parc, représentée par son administrateur a également recouru contre l'autorisation délivrée par le département. Elle a toutefois retiré son recours en date du 21 avril 2004.

5. Le 28 mai 2004, lors d'une audience de comparution des parties par devant la commission de recours, le nouvel architecte de Mme et M. Vola Baldovin, du

bureau Ris & Chabloz, a précisé que, contrairement à ce qui ressortait du plan déposé par l'ancien architecte et visé ne varietur, quatre ouvertures et non deux, devaient être faites dans des murs porteurs. Ces ouvertures figuraient comme suppressions de galandages dans le plan déposé.

La commission a ordonné le dépôt auprès du département du plan modifié. Elle a également ordonné au département de le faire préaviser par son service de sécurité-salubrité.

6. Le 16 juin 2004, le service sécurité-salubrité du département a rendu un nouveau préavis positif. Il indiquait qu'en l'absence de disposition légale ou réglementaire relative à la stabilité et à la solidité des constructions, le département n'opérait pas de vérifications à ce sujet. Ces questions relevaient uniquement de la responsabilité des mandataires chargés du domaine de la construction ou à défaut du propriétaire.

7. a. Les parties ont déposé au dossier un courrier du 26 mai 2004, adressé aux architectes de Mme et M. Vola Baldovin, par le bureau conseil en génie civil et environnement Perreten et Milleret S.A. confirmant la faisabilité des ouvertures envisagées. Les transformations impliquaient une redistribution des charges et donc la déformation des différents éléments de structure concernés. Le déplacement de masses et les vibrations générées, étaient susceptibles de provoquer des désordres mineurs dans les appartements voisins n'affectant le plus souvent que le second-œuvre.

b. Le 6 juillet 2004, le mandataire de Mme et M. Vola Baldovin a fait parvenir à la commission de recours un rapport de l'entreprise Perreten et Milleret S.A. datant du 23 juin 2004 qui attestait à nouveau de la faisabilité des travaux prévus, soit des ouvertures de 2 mètres 60 sur 2 mètres 60 dans la cuisine, 2 mètres 10 sur 2 mètres 60 dans le séjour, 2 mètres 10 sur 2 mètres 10 dans le couloir et 1 mètre sur 2 mètres 10 entre deux chambres.

8. Dans un courrier du 6 août 2004, M. Bajulaz relevait qu'à l'occasion du dépôt du nouveau plan ordonné par la commission de recours, les ouvertures prévues à l'origine avaient été agrandies : doublement de la surface de l'ouverture prévue à la cuisine et agrandissement de 60 centimètres de l'ouverture du séjour. Ce point avait été négligé par le département.

9. Par décision du 10 septembre 2004, la commission de recours a rejeté le recours.

Bien que les plans visés ne varietur aient été inexacts, puisque des ouvertures dans les murs porteurs apparaissaient comme des ouvertures dans des galandages, l'informalité avait été réparée par le dépôt d'un nouveau plan préavisé favorablement par le service concerné.

De surcroît, la faisabilité des ouvertures prévues avait été confirmée par le bureau d'ingénieurs choisi par M. Bajulaz lui-même. De ce fait, les travaux contestés remplissaient les conditions de sécurité.

10. Le 13 octobre 2004, M. Bajulaz, représenté par son mandataire, a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la commission de recours en concluant à l'annulation de ladite décision et de celle de l'autorisation de construire délivrée le 18 février 2004.

a. Les plans approuvés par la commission de recours se rapportaient à un projet différent de celui qui avait fait l'objet de l'autorisation de construire. Les ouvertures prévues initialement dans les murs porteurs étaient de dimension sensiblement inférieure à celles figurant sur les plans remis à la commission de recours. La procédure prévue n'avait pas été respectée, car les nouveaux plans auraient dû faire l'objet d'un complément à la demande d'autorisation initiale.

b. Les percements prévus dans les murs porteurs étaient susceptibles d'endommager les appartements voisins. Les remarques formulées par les ingénieurs étaient tout à fait claires dans la mesure où ceux-ci relevaient que les travaux, de par leur nature même, entraîneraient des désordres, qu'ils qualifiaient de mineurs, susceptibles d'affecter le plus souvent le second-œuvre. Ceci indiquait que même le gros œuvre, soit la structure porteuse de l'immeuble pourrait être atteinte. Les dégâts sérieux auxquels était exposé son appartement devaient être qualifiés d'inconvénients graves au sens de la loi.

11. Le 26 novembre 2004, le département a fait part de ses observations et conclu au rejet du recours.

D'entente entre les parties, en cours de procédure devant la commission, il avait été décidé de soumettre à nouveau les plans modifiés pour préavis au service sécurité-salubrité. M. Bajulaz n'avait alors, à juste titre, pas considéré que sa situation était prétéritée par cette démarche. Il était donc abusif de sa part de se prévaloir dans son recours du non respect de la procédure prévue à l'article 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01) prévoyant la demande complémentaire.

L'article 14 alinéa 1 lettre a et c de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) n'était pas non plus violé puisque la faisabilité des travaux avait été admise par les ingénieurs mandatés. En outre, le service sécurité-salubrité ayant indiqué que la question de la stabilité et de la solidité des constructions relevait exclusivement de la responsabilité des mandataires ou des propriétaires, on pouvait même s'interroger sur la recevabilité du grief.

12. Le 26 novembre 2004, Mme et M. Vola Baldovin ont répondu au recours en concluant à son rejet.

Ils déposaient un rapport de l'entreprise Perreten et Milleret S.A. datant du 18 novembre 2004 confirmant et précisant celui du 23 juin 2004. Les ouvertures allaient être exécutées par sciage au diamant et non pas au marteau piqueur. Cette technique n'engendrait pas de vibrations dans la structure de l'immeuble. Des horaires réduits avaient été fixés d'entente avec les habitants voisins afin de diminuer les périodes de nuisances sonores. Les travaux envisagés ne présentaient aucun caractère exceptionnel et ne nécessitaient aucun renforcement localisé de la structure. Ils avaient été réalisés de manière similaire à de très nombreuses occasions, sans préjudice autre que sonore pour les habitants. Comme tous travaux de transformations, ils présentaient un risque non nul mais néanmoins faible de désordres mineurs (microfissures sur des éléments fragiles voisins, galandages, faïences, corniches en plâtre, etc.). Les vibrations seraient réduites au strict minimum nécessaire à une exécution de qualité.

En tout état de cause, ils étaient prêts à couvrir tout éventuel dommage qui pourrait surgir en raison des travaux. A cette fin, ils avaient requis l'établissement d'un procès-verbal de constat de l'état des parties communes de l'immeuble ainsi que de l'appartement de M. Bajulaz, par un huissier judiciaire. Ce document était versé au dossier.

La décision de la commission ne limitait en rien les droits de M. Bajulaz et les travaux prévus n'étaient pas susceptibles d'engendrer des inconvénients graves pour les voisins.

13. Le 30 novembre 2004, le greffe du tribunal a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le recourant invoque une violation de la procédure en matière d'autorisation de construire. Selon lui, les plans modifiés en cours d'instance auraient dû donner lieu à une demande d'autorisation complémentaire et à une nouvelle publication.

3. a. La LCI vise en premier lieu à protéger l'intérêt public à ce que soient élevées sur le territoire des constructions qui présentent certaines qualités, notamment en terme de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité

(ATA/561/2003 du 23 juillet 2003). Dans ce but, le législateur a prévu que les plans soient élaborés, visés et exécutés sous leur responsabilité par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 2 alinéa 3 LCI). Il en va de même de la direction des travaux (art. 6 LCI).

b. Une demande complémentaire a pour objet la modification d'une demande d'autorisation principale en cours d'examen ou d'une autorisation principale en vigueur (art. 10A al. 1 RALCI). A moins qu'elles ne portent sur des points mineurs, les demande et autorisation complémentaires sont publiées (art. 10 al. 4 RALCI).

c. Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI).

Ainsi, dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le service sécurité-salubrité du département. Elle relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Ni la loi ni le règlement ne contiennent d'ailleurs de disposition à ce sujet.

Sur la base de la LCI, le département peut uniquement demander la production de calculs statiques en complément des documents nécessaires à l'examen d'une demande d'autorisation de construire (art. 13 al. 4 RALCI). A cet égard, le Tribunal fédéral a précisé que l'on ne pouvait pas tirer de cette disposition une quelconque obligation d'agir, opposable aux autorités cantonales (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.224/2001 du 25 juin 2001 confirmant l'ATA/104/2001 du 13 février 2001).

En l'espèce, le projet litigieux diffère du projet initial sur un premier point : deux des quatre percements doivent être réalisés dans des murs porteurs et non dans des galandages, comme cela apparaissait sur le plan visé ne varietur. Il s'agit de modifications pouvant toucher uniquement à la stabilité et à la solidité de la construction. À cela s'ajoute que le dossier contient un rapport technique du bureau d'ingénieurs Peretten & Milleret S.A. incluant les calculs statiques.

Comme exposé plus-haut, ces questions ne sont pas du ressort du département et la commission de recours n'avait ainsi pas compétence pour les examiner. De ce fait il n'y avait effectivement pas lieu de procéder par la voie de la demande d'autorisation complémentaire concernant cet aspect du projet.

4. La deuxième modification apportée au projet concerne la taille des ouvertures dont deux sur quatre sont agrandies dans une proportion telle qu'elle pourrait entraîner une modification de la distribution intérieure de l'appartement.

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations du 25 janvier 1996 (LDTR – L 5 20) définit comme transformation tous les travaux qui ont pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 3 al 1 lett. a LDTR). L'autorisation pour ces transformations est accordée par le département à certaines conditions prévues aux articles 9 et ss LDTR.

La création d'ouvertures telles que prévues dans le projet litigieux peut être constitutive d'une modification de la distribution intérieure de l'appartement selon la dimension et l'emplacement desdites ouvertures.

Par conséquent, l'agrandissement projeté des ouvertures devra donner lieu à une demande complémentaire afin que les conditions relatives aux transformations définies dans la LDTR soient examinées par le département et que, cas échéant, une autorisation complémentaire soit publiée.

Ainsi, sous réserve de l'examen d'autres griefs, l'autorisation initiale, correspondant au plan visé ne varietur le 12 février 2003, devra être confirmée et le recours sera admis partiellement en ce qu'il concerne le projet modifié, pour lequel les intimés sont invités à déposer une demande complémentaire auprès du département.

5. Finalement, le recourant invoque également à l'encontre de l'autorisation de construire une violation de l'article 14 LCI. Les travaux de percement envisagés comporteraient un risque de danger de dégâts sérieux pour les appartements voisins, constituant de ce fait des inconvénients graves.

Aux termes de l'article 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'article 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

L'article 14 LCI précité, fait partie des normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Il ne vise pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins (ATA/104/2001 du 13 février 2001).

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation qui n'est limitée que par l'excès et l'abus de pouvoir (ATA/733/1996 du 10 décembre 1996 et les références citées).

L'autorité judiciaire exerce un libre pouvoir de contrôle lorsqu'elle s'estime apte à trancher en connaissance de cause, c'est-à-dire lorsque l'interprétation de la norme ne fait pas appel à des connaissances spécialisées ou particulières. En

revanche, lorsque le sujet considéré exige une spécialisation d'une technicité plus grande, le tribunal de céans s'impose une certaine retenue, la commission de recours étant composée pour une part de spécialistes (ATA/560/2004 du 22 juin 2004). De même, le tribunal de céans ne saurait s'écarter sans motif des résultats de l'instruction s'agissant des questions techniques (F. PAYCHÈRE, Pouvoir d'examen et pouvoir de décision du Tribunal administratif, RDAF 2000 I, p. 543 et les références citées).

En l'espèce, la commission a fondé sa décision sur le préavis favorable du service sécurité et salubrité qui doit veiller au respect de l'article 14 LCI ainsi que sur le rapport de faisabilité du bureau conseil en génie civil et environnement Perreten et Milleret S.A. du 23 juin 2004.

Bien que le département n'ait pas jugé nécessaire de demander des calculs statiques en complément de la demande d'autorisation, ils ont été fournis par les intimés en cours de procédure devant la commission de recours, attestant la faisabilité du projet. A cela s'ajoute que ce rapport émane précisément du bureau d'ingénieurs dont le recourant exigeait la consultation.

Le rapport détaillé fourni par les ingénieurs indique l'existence d'un risque faible de désordres mineurs pouvant toucher les éléments fragiles voisins découlant de l'exécution des travaux litigieux. Tout en précisant que ce risque était inhérent à tous les travaux de transformation, les ingénieurs indiquent également que les vibrations seraient réduites au minimum par l'emploi d'une technique de sciage au diamant et qu'elles n'affecteraient pas la structure de l'immeuble.

Il n'est dès lors pas soutenable de bonne foi d'en conclure, comme entend le faire le recourant sans apporter aucun élément concret pouvant fonder ses craintes, que les travaux créeraient inévitablement des dégâts dans son appartement et ne seraient pas conformes aux exigences de sécurité en la matière.

Par conséquent, le tribunal de céans n'a pas à revenir sur le préavis du service compétent ni sur le rapport établi par les ingénieurs, en l'absence totale d'éléments objectifs qui viendraient les contredire ou les mettre en doute. Le grief invoqué doit être écarté.

6. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis dans la mesure où il porte sur le projet modifié quant à la taille des ouvertures. En revanche, l'autorisation de construire APA 22'632-6 du 12 février 2004 portant sur les quatre ouvertures dans leur dimension initialement prévue sera confirmée et cela quelles que soient les caractéristiques des murs.

7. Vu l'issue du recours, un émolument réduit de CHF 350.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée aux intimés à la charge du recourant.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 octobre 2004 par Monsieur Roger Bajulaz contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 10 septembre 2004;

au fond :

admet partiellement le recours dans le sens des considérants;

annule la décision de la commission de recours en matières de constructions du 10 septembre 2004 ;

confirme l'autorisation de construire APA 22'632-6 du 12 février 2004 ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 350.-;

alloue une indemnité de CHF 500.- aux intimés, à la charge du recourant ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Pierre Carera, avocat du recourant, à Me François Bolsterli, avocat des intimés, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, juges,
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire-juriste :	la vice-présidente :
M. Vuataz Staquet	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :