

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2161/2019-ENERG

ATA/436/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 30 avril 2020

2^{ème} section

dans la cause

Mme et M. A_____

contre

SERVICES INDUSTRIELS DE GENÈVE

EN FAIT

- 1) Les époux A_____ habitent une villa sise _____, route B_____ à C_____, sur la parcelle n° 1_____, dont ils sont devenus copropriétaires par acte notarié du 16 décembre 2014.
- 2) La parcelle n° 1_____ provenait de la division, par ses précédents propriétaires, de la parcelle n° 2_____ en huit parcelles aux fins d'y construire huit villas.

La vente des parcelles était le fait des époux D_____, propriétaires initialement de la parcelle n° 2_____.

La division en huit parcelles et la valorisation du lotissement étaient le fait de MM. E_____ et F_____.

La construction des villas faisait l'objet d'une autorisation obtenue par G_____ SA, en force au moment de la conclusion de la vente.

Les acquéreurs des parcelles avaient passé chacun un contrat d'entreprise directement avec l'entreprise générale H_____ SA, avant la conclusion de la vente.

L'acte notarié stipulait que l'acquéreur déclarait bien connaître les servitudes existantes, et « bien savoir que diverses nouvelles servitudes pourraient être constituées dans le cadre de la viabilité des huit villas contigües à édifier sur l'ancienne parcelle n° 2_____ ou à la requête des autorités compétentes, sur et/ou au profit de la parcelle présentement vendue, pouvant être utiles et/ou nécessaires aux fins d'assurer la bonne viabilité et l'exploitation des villas qui y seront édifiées [ainsi que] d'accepter la constitution de ces futures servitudes et [donner] tous pouvoirs à G_____ SA [dans cette perspective] » (pp. 9-10 §§ 4-5).

L'acte notarié stipulait encore que « l'acquéreur acquittera tous impôts, contributions publiques, et autres charges annuelles afférentes à ladite parcelle, dès le jour d'entrée en jouissance, de même que l'impôt immobilier complémentaire [...] » (p. 11 § 7).

- 3) La déclivité du lotissement – appelé « I_____ » – comprenant les huit parcelles et les huit villas a rendu nécessaire l'installation d'une pompe pour le reversement des eaux claires de tout le lotissement dans le collecteur de la route B_____.

La pompe est située dans le sous-sol de la parcelle n° 1 _____ propriété des époux A_____.

- 4) L'alimentation en électricité de la pompe est assurée depuis sa mise en service par les Services Industriels de Genève (ci-après : SIG).

Le rapport d'usage a dans un premier temps été établi au nom de H_____ SA, laquelle a ensuite résilié la relation avec les SIG.

Aucun des propriétaires des huit parcelles ne s'étant annoncé pour reprendre le rapport d'usage, et aucun représentant de la copropriété n'étant désigné, les SIG ont attribué par défaut le rapport d'usage aux époux A_____ le 15 décembre 2016 vu la situation de la pompe sur leur parcelle.

- 5) Les époux A_____ ont protesté contre cette manière de procéder. Il se sont déclarés disposés à payer 1/8^{ème} des factures.

Les SIG ont interpellé tous les propriétaires pour qu'ils désignent un représentant pour le paiement de la facture. Seuls trois ont réagi. Aucun usager n'était désigné, et il a été proposé aux SIG de fractionner les factures.

Les SIG ont encore proposé une rencontre, qui n'a pas eu lieu.

- 6) Le 10 février 2017, les SIG ont indiqué aux époux A_____ qu'il leur appartenait de s'arranger avec les autres propriétaires pour la répartition du montant à payer. Les SIG ont proposé aux époux A_____ de programmer la quantité facturée estimée à zéro et d'établir une facture annuelle.

- 7) Les époux A_____ ont répondu le 28 février 2017 qu'il n'y avait pas de copropriété, que la pompe n'était pas sur leur parcelle, pas plus que le compteur électrique, et qu'il ne leur appartenait pas d'assumer le défaut de règlement de ce problème qui n'avait été anticipé ni par les promoteurs ni par l'entreprise générale.

Les époux A_____ proposaient à choix l'attribution du compteur eaux, et la répartition de la facture sur les huit propriétaires, le maintien de la facture à H_____ SA, ou encore l'attribution du compteur au promoteur G_____ SA, à charge pour elles de refacturer aux huit propriétaires.

- 8) Le 4 avril 2017, les SIG ont répondu aux époux A_____ que la pompe était bien sur leur parcelle, qu'ils en étaient propriétaires, et que le rapport d'usage devait donc être maintenu à leur nom. Le non-paiement des factures risquait d'entraîner la coupure de l'alimentation électrique.

- 9) Selon une facture des SIG émise le 30 mai 2018, la consommation électrique de la pompe du 20 avril 2017 au 19 avril 2018, soit trois cent

soixante-cinq jours, était facturée CHF 43.76. Un report de la facture précédente montrait que la consommation électrique de la pompe du 15 décembre 2016 au 19 avril 2017, soit cent vingt-six jours, était facturée CHF 11.30.

- 10) Les SIG ont à nouveau notifié cette facture de CHF 55.05 (soit CHF 43.76 + CHF 11.30) aux époux A_____ le 4 juin 2018.
- 11) Le 18 juin 2018, les époux A_____ ont à nouveau protesté, arguant qu'ils n'étaient pas une régie et ne pouvaient recevoir une facture pour leurs voisins. Pour montrer leurs bonnes intentions, ils avaient toutefois payé 1/8^{ème} de la facture.
- 12) Le 4 juillet 2018, les SIG ont maintenu leur position : le paiement de l'électricité était dû par le propriétaire de la parcelle sur laquelle la pompe était construite.
- 13) Le 25 juillet 2018, les époux A_____ ont répondu aux SIG qu'ils ne paieraient qu'1/8^{ème} du montant total des factures, et que si la menace de coupure était mise à exécution, le sous-sol des huit villas serait inondé.
- 14) Le 8 mai 2019, les SIG ont rejeté la réclamation des époux A_____ du 25 juillet 2018, pour les motifs déjà exposés. Les factures des 20 avril 2017 et 20 avril 2018, rééditées le 30 mai 2018, étaient dues par les époux A_____.
- 15) Par acte remis à la poste le 5 juin 2019, les époux A_____ ont recouru contre la décision des SIG du 8 mai 2019.

Il n'était pas prouvé que la pompe se trouvait sur leur parcelle.

La pompe n'était pas inscrite dans leur contrat.

Il ne leur appartenait pas d'assumer les défauts du montage du point de vue du droit foncier. Ils demandaient si en cas de revente de leur maison l'acquéreur hériterait du compteur.

Ils avaient proposé des alternatives, mais les SIG s'étaient limités à répondre que leur système de facturation ne permettait pas le fractionnement.

- 16) Le 16 septembre 2019 et le 10 octobre 2019, les SIG ont conclu au rejet du recours.

L'art. 2 al. 5 du règlement SIG pour l'utilisation du réseau et la fourniture de l'énergie (REL) désignait le propriétaire de l'immeuble comme responsable à l'égard des SIG du paiement de la rémunération de l'utilisation du réseau et de l'énergie consommée. Or, les propriétaires de la parcelle étaient les époux A_____, lesquels n'avaient pas établi que la pompe serait la propriété de

l'ensemble des propriétaires des villas du lotissement. Aucune base légale ne permettait d'attribuer le rapport d'usage au promoteur ou à l'entreprise générale.

- 17) Le 10 novembre 2019, les époux A_____ ont maintenu leur position.

Il appartenait aux SIG de contacter le promoteur ou l'entreprise générale pour trouver une solution.

La pompe avait été installée sur leur propriété « sans [leur] permission » et l'électricité était fournie par les SIG « sans [leur] permission », et cela ne suffisait pas à faire d'eux les propriétaires et responsables de la pompe, de son entretien et de son alimentation en électricité.

- 18) Le 14 novembre 2019, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Les recourants contestent que la pompe soit située sur leur parcelle.

Le plan et les photographies fournies par les SIG établissent que la pompe et les chambres y donnant accès sont bien situées sur la parcelle n° 1_____ des recourants.

- 3) Les recourants contestent être propriétaires de la pompe.

À teneur de l'art. 667 du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210), la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice (al. 1), et elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources (al. 2).

Il n'est ainsi pas douteux que les recourants sont propriétaires de la pompe.

- 4) La pompe et les chambres font partie intégrante du dispositif d'évacuation des eaux claires.

Ainsi, les recourants, faute d'établir ou même de soutenir le contraire, sont réputés propriétaires de la portion du dispositif d'écoulement des eaux claires comprise dans le sous-sol de leur parcelle, avec les parties intégrantes.

- 5) La pompe et les chambres se trouvent sous le chemin d'accès aux parcelles n^{os} 1_____, 3_____, 4_____ et 5_____, correspondant aux n^{os} _____, _____A, _____B. _____C de la route B_____.

Le chemin d'accès et son sous-sol – comprenant notamment le collecteur et, sur la parcelle des recourants, la pompe, mais aussi les adductions de fluides pour les huit parcelles et les huit villas – font l'objet de servitudes respectivement de droits de passage stipulés entre les huit parcelles.

Ces restrictions aux droits de propriété sont mentionnées dans l'acte de vente. Elles sont également inscrites au registre foncier pour déployer leurs effets.

- 6) Les recourants soutiennent qu'ils ignoraient qu'une pompe était construite dans le sous-sol de leur parcelle.

Cette allégation ne peut être retenue. Les recourants ont en effet déclaré devant le notaire acheter en pleine connaissance des plans autorisés, lesquels comprenaient l'entier des constructions et installations de la parcelle.

Les recourants étaient même maîtres de l'ouvrage dans le contrat d'entreprise qu'ils avaient conclu avec l'entreprise générale de construction, et avaient à ce titre ordonné tous les travaux, y compris la construction ou l'installation de la pompe.

Il est certes possible que les recourants n'aient pas prêté attention à un aspect secondaire d'une construction en sous-sol, mais ils ne peuvent aujourd'hui soutenir de bonne foi avoir ignoré la présence d'un collecteur et de ses parties intégrantes, ou encore que la pompe aurait été construite « sans [leur] autorisation ».

- 7) De même les recourants, dans leur qualité d'acheteurs, ne pouvaient et ne peuvent ignorer que la copropriété comporte des servitudes et des droits de passage grevant les différentes parcelles.

- 8) Si, comme l'indiquent les recourants et comme le suggèrent les plans cadastraux, le chemin d'accès et son sous-sol ne sont pas l'objet d'une parcelle en copropriété, alors la prise en charge des frais d'alimentation électrique et d'entretien de la pompe ressortit aux accords de droit privé passés, ou à passer entre les propriétaires actuels des huit parcelles.

Il est observé à cet égard qu'il en va d'ailleurs de même de l'entretien du chemin d'accès et du collecteur.

Le droit civil offre aux recourants des voies de droit pour le cas où ils ne parviendraient pas à trouver avec leurs voisins un accord sur la contrepartie d'une

servitude ou d'un droit de passage – dont le coût annuel serait en l'espèce de CHF 5.50 par villa, soit environ CHF 0.45 par mois, au prix actuel de l'électricité.

- 9) Les recourants contestent devoir la redevance en leur qualité de propriétaires, et réclament qu'elle soit fractionnée entre les huit propriétaires, ou encore facturée aux entreprises.

L'art. 2 al. 5 REL dispose que le propriétaire de l'immeuble est responsable à l'égard des SIG du paiement de la rémunération de l'utilisation du réseau et de l'énergie consommée ainsi que de toutes autres redevances et taxes pour des locaux inoccupés et des installations inutilisées.

Cette base légale est suffisante pour permettre aux SIG de réclamer au propriétaire de la parcelle où est installé le dispositif alimenté en électricité le coût de cette dernière.

Aucune disposition du REL ne permet par ailleurs d'exiger des SIG qu'ils fractionnent la facturation comme le réclament les recourants et poursuivent des tiers profitant indirectement d'une seule installation électrique installée et fonctionnant sur une seule parcelle. Le REL ne permet pas non plus aux SIG de facturer aux promoteurs ou aux constructeurs.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

- 10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera par ailleurs allouée aux recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 juin 2019 par Mme et M. A_____ contre la décision des Services Industriels de Genève du 8 mai 2019 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 500.- à la charge solidaire de Mme et M. A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 Mme et M. A_____, ainsi qu'aux Services Industriels de Genève.

Siégeant : Mme Krauskopf, présidente, MM. Verniory et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière :

B. Specker

la présidente siégeant :

F. Krauskopf

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :