

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2164/2015-LCI

ATA/972/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 15 novembre 2016

3^{ème} section

dans la cause

APPARTS SA

représentée par Me Mark Muller, avocat

contre

NYP SA

représentée par Me Yves Bonard, avocat

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE - OAC**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
17 novembre 2015 (JTAPI/1355/2015)**

EN FAIT

1. Nyp SA et Apparts SA sont copropriétaires de l'immeuble, sis 12 rue Maunoir, érigé sur la parcelle n° 308, feuille 9 de la commune de Genève-Eaux-Vives. Ladite parcelle est située en zone 2.
2. Apparts SA détient une part de 276,8 millièmes dans la PPE, constituée le 3 novembre 2000, correspondant à un escalier au 4^{ème} étage, à un appartement dans les combles de l'immeuble au 4^{ème} et au 5^{ème} étages et à une terrasse. Cette part a été acquise de Nyp SA, cette dernière étant jusqu'alors propriétaire de tout l'immeuble.
3. Le 16 février 2015, Monsieur Samuel PONT, administrateur avec signature individuelle de Nyp SA, a déposé, pour le compte de celle-ci, à titre de propriétaire, une requête d'autorisation de construire en procédure accélérée, auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE ou le département), pour la pose de panneaux solaires en toiture (APA 41'819).
4. Dans le cadre de l'instruction de la requête, le DALE a recueilli notamment les déterminations suivantes :
 - le 26 février 2015, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) s'est déclaré non concerné en précisant qu'il s'en remettait à l'analyse de la commission d'architecture (ci-après : CA) ;
 - La CA s'est prononcée favorablement sans observations en date du 28 avril 2015.
5. Par décision du 15 mai 2015, publiée le 22 mai 2015 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le DALE a accordé l'autorisation sollicitée.
6. Le 22 juin 2015, Apparts SA a interjeté recours devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre la décision précitée. Elle a conclu, « sous suite de frais et dépens » à son annulation.

Le DALE, dans le cadre de la requête d'autorisation de construire, n'avait pas requis le préavis de la Ville de Genève (ci-après : la ville), ce qui violait les dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Les panneaux solaires ne s'intégraient pas dans la toiture de l'immeuble en question dont la qualité architecturale était indéniable, ce qui violait également l'art. 15 LCI.

Par ailleurs, Nyp SA n'avait pas requis l'accord d'Apparts SA pour poser lesdits panneaux, cette dernière étant la propriétaire des combles de l'immeuble et de panneaux solaires, déjà existants, installés sur le toit.

Enfin, les plans déposés par Nyp SA étaient incomplets, car ils ne faisaient pas apparaître les panneaux préexistants susmentionnés sur la toiture.

7. En date du 15 juillet 2015, Apparts SA a complété son recours en persistant dans ses conclusions.
8. Par réponse du 25 août 2015, le DALE a conclu au rejet du recours.

La question de savoir si la signature de la requête en autorisation de construire par un seul des copropriétaires était valable relevait des règles de droit privé. Par conséquent, la juridiction saisie n'était pas compétente. Ce grief devait être déclaré irrecevable. Par ailleurs, le TAPI, saisi d'un recours opposant les mêmes parties pour des motifs similaires, avait déjà jugé qu'il n'appartenait pas à l'administration de veiller au respect des règles relatives à la PPE (JTAPI/1227/2014). Ce grief relevait, en conséquence, de la témérité.

Le DALE, dans le cadre d'une procédure accélérée, pouvait renoncer à solliciter le préavis communal, soit de la ville. Apparts SA n'avait pas démontré en quoi le département avait excédé son pouvoir d'appréciation en renonçant audit préavis, et, en tout état, l'objet de l'autorisation de construire litigieuse n'était plus soumis à autorisation.

Les plans déposés par Nyp SA, notamment le plan « Façade sud-ouest + coupe », mentionnaient les panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble déjà présents. De plus, ledit plan indiquait qu'il s'agissait d'ajout de panneaux thermiques.

Enfin, le préavis de la CA était favorable au projet, de sorte que la norme de la LCI concernant l'esthétique n'était pas violée. Apparts SA ne faisait que substituer sa propre appréciation à celle de spécialistes.

9. Le 25 août 2015, Nyp SA a conclu, « sous suite de frais et dépens », préalablement à l'irrecevabilité du recours et principalement à la confirmation de l'autorisation de construire litigieuse.

Suite à l'adoption de l'art. 1 al. 3 LCI, entré en vigueur le 13 juin 2015 et applicable à la présente procédure, il n'était plus nécessaire de requérir une autorisation de construire pour les installations solaires situées notamment en zone à bâtir qui étaient suffisamment adaptées aux toits, les installations solaires situées dans la zone susmentionnée sur des toits plats n'étant pas soumises à autorisation de construire. Partant, le recours était sans objet et donc irrecevable.

Si, par impossible, le recours était recevable, la demande d'autorisation de construire était quand même valable car Nyp SA était copropriétaire majoritaire, à hauteur de 723,2 millièmes, de l'immeuble, de sorte qu'étant administrateur avec signature individuelle de la société, et agissant pour le compte de cette dernière, M. PONT était parfaitement habilité à signer au nom et pour le compte de Nyp SA. Par ailleurs, Apparts SA était malvenue de se plaindre d'un défaut de signature du propriétaire de l'immeuble et d'accord de l'autre copropriétaire dans la mesure où elle avait elle-même requis seule, et obtenu du département, notamment son autorisation de construire, référencée sous DD 98'683-3, concernant des panneaux solaires. En tout état, ces griefs relevaient du droit civil et étaient donc irrecevables.

Les plans qu'elle avait fournis mentionnaient l'« ajout » de panneaux solaires, signifiant que d'autres panneaux solaires étaient préexistants. Le DALE avait délivré, en date du 26 mars 2014, une autorisation de construire ayant pour objet l'installation de panneaux solaires sur la même toiture en faveur d'Apparts SA, de sorte qu'il ne pouvait ignorer l'existence de ceux-ci.

Le grief de violation de l'art. 15 LCI ne résistait pas à l'examen, la CA ayant préavisé favorablement la demande d'autorisation de construire. L'intérêt public en faveur d'installations d'énergie renouvelable devait prévaloir sur celui de l'esthétique des bâtiments. Par ailleurs, l'installation de tels panneaux avait été accordée en faveur d'Apparts SA, sur la même toiture, sans que l'esthétique soit remise en cause.

10. Par jugement du 17 novembre 2015, le TAPI a déclaré le recours irrecevable.

Il résultait de l'art. 1 al. 3 LCI, dans sa nouvelle teneur, et trouvant application au cas d'espèce, que la délivrance d'une autorisation de construire n'était plus nécessaire pour l'installation de panneaux solaires. Partant, l'annulation de l'autorisation litigieuse ne pouvait procurer aucun avantage pratique à Apparts SA ni n'influencer sa situation de fait ou de droit dans la mesure où l'installation litigieuse n'était plus soumise aujourd'hui à la délivrance d'une autorisation de construire, mais exigeait uniquement une annonce au département, sans possibilité de recours des tiers. La qualité pour recourir d'Apparts SA devait ainsi lui être déniée, sous l'angle de l'utilité pratique à l'admission de son recours.

11. Le 8 janvier 2016, Apparts SA a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son annulation.

L'art. 18a al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) prévoyait déjà depuis le 1^{er} mai 2014 que les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitaient pas d'autorisation dans

les zones à bâtir. Néanmoins, le terme « suffisamment adaptés aux toits » avait été précisé par l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1). Pour être conforme à cette notion, il fallait notamment que les installations solaires constituent une surface d'un seul tenant. Or, selon les plans déposés par l'intimée, les panneaux solaires n'étaient pas d'un seul tenant et ne respectaient ainsi pas la disposition de l'OAT, de sorte que la pose de panneaux solaires était bien soumise à autorisation de construire. La qualité pour recourir d'Apparts SA devait ainsi être reconnue et le jugement d'irrecevabilité annulé.

Pour le surplus, la recourante a repris en substance l'argumentation développée dans le cadre de son recours au TAPI.

12. Le 9 février 2016, le DALE a transmis ses observations, concluant au rejet du recours d'Apparts SA, sans se prononcer sur les griefs au fond développés par la recourante.

Le raisonnement du TAPI ne prêtait pas le flanc à la critique. Concernant le fait que les installations solaires ne devaient être que d'un seul tenant pour être exonérées d'une autorisation de construire, il ressortait du rapport explicatif relatif au projet mis en consultation de révision partielle du 2 avril 2014 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (ci-après : le rapport) de l'office fédéral du développement territorial, que lorsque des surfaces résiduelles existaient entre les parties de l'installation, cette dernière pouvait néanmoins être qualifiée comme surface d'un seul tenant, cette exigence visant essentiellement à éviter un aspect désordonné. Ainsi, « d'un seul tenant » ne désignait pas nécessairement une surface sans interruption, mais une surface dont l'apparence demeurerait compacte même si elle était combinée avec des trémies et des surfaces résiduelles, ce qui était le cas en l'espèce.

13. Par réponse du 10 février 2016, Nyp SA a conclu préalablement à l'irrecevabilité du recours et principalement au rejet de celui-ci.

L'intimée a repris en substance l'argumentation du TAPI et l'a faite sienne en ce qui concernait l'irrecevabilité des écritures de la recourante.

Au fond, l'intimée a repris les arguments invoqués dans son mémoire de réponse du 25 août 2015.

14. Par réplique du 15 mars 2016, la recourante a persisté dans ses conclusions.

Contrairement à ce que soutenait le DALE, les « surfaces résiduelles » n'étaient tolérées que pour autant que la toiture conserve un rendu visuel uniforme. Or, les nouveaux panneaux solaires étaient, selon les plans fournis, disséminés parmi d'autres panneaux solaires et des fenêtres existants, conférant un aspect disparate et désordonné à la toiture. De plus, les espaces importants entre les différents panneaux solaires ne pouvaient pas être considérés comme

« résiduels ». Par conséquent, l'on ne se trouvait pas en présence d'une installation d'un seul tenant, au sens de l'OAT.

15. Le 17 mars 2016, la cause a été gardée à juger.

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. Le litige porte sur la recevabilité du recours devant le TAPI, singulièrement sur la qualité pour recourir d'Apparts SA devant la première instance, sous l'angle de l'intérêt digne de protection. Il n'est pas contesté que, si les panneaux solaires sont exemptés d'autorisation de construire, le recours n'aura plus d'objet.
3. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/199/2013 du 26 mars 2013).

Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1).

À teneur de la jurisprudence, l'intérêt digne de protection consiste notamment dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (arrêt du Tribunal fédéral 1C_56/2015 consid. 3.1). Le recourant doit prouver qu'il est atteint par la décision et rendre vraisemblable que l'annulation ou la modification de la décision peut influencer sa situation de fait ou de droit (ATF 123 II 115 consid. 2a).

4. L'application au cas d'espèce de la LAT, modifiée le 1^{er} mai 2014, soit avant l'introduction de la présente procédure, et du nouvel art. 1 al. 3 LCI, entré en vigueur le 13 juin 2015, n'est pas contestée par les parties.
5. a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 LAT).

Selon l'art. 1 al. 1 let. a LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation.

b. Au terme de l'art. 18a al. 1 LAT, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation selon l'art. 22 al. 1 LAT. De tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente.

La législation cantonale reprend ces mêmes termes à l'art. 1 al. 3 LCI, depuis le 13 juin 2015, énonçant que les installations solaires situées en zone à bâtir et en zone agricole qui sont suffisamment adaptées aux toits, les installations solaires situées en zone à bâtir sur des toits plats et toutes celles qui sont situées en zone industrielle ne sont pas soumises à autorisation de construire. Elles sont obligatoirement annoncées au département.

c. L'art. 32a al. 1 OAT précise que les installations solaires sont considérées comme suffisamment adaptées aux toits, selon l'art. 18a al. 1 LAT, si elles ne dépassent pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm (let. a), si elles ne dépassent pas du toit, vu de face et du dessus (let. b), si elles sont peu réfléchissantes selon l'état des connaissances techniques (let. c) et si elles constituent une surface d'un seul tenant (respectivement selon les textes allemand et italien : « als kompakte Fläche zusammenhängen » ou « si presenta come superficie compatta ») (let. d).

La condition visée sous let. d, la seule litigieuse en l'espèce, veut que la disposition de l'installation sur le toit soit implantée d'un seul bloc (Christophe FIGUET/Alexandre DYENS, Analyse critique de l'art. 18a LAT révisé : genèse, conditions d'application et portée, RDAF 2014 I p. 511).

Concernant la condition susmentionnée, il existe des techniques permettant de construire des éléments combinant installations solaires thermiques et photovoltaïques, fenêtres de toit et surfaces résiduelles avec un rendu visuel uniforme. Les surfaces pouvant être qualifiées d'uniformes dans ce sens peuvent également être considérées comme des surfaces d'un seul tenant au sens de cette disposition, lorsque des surfaces résiduelles existent entre les parties de l'installation. L'agencement ne doit pas produire d'effet désordonné (rapport du 2 avril 2014, p. 15).

La notion de « surfaces résiduelles » n'est néanmoins pas précisée.

d. Selon l'art. 15 al. 1 et 2 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Le contenu de telles notions variant selon les

conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce, ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. L'autorité de recours s'impose une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/778/2014 du 30 septembre 2014 consid. 4 ; ATA/692/2013 du 15 octobre 2013 consid. 10b ; ATA/649/2012 du 25 septembre 2012).

e. En l'espèce, l'installation litigieuse porte sur la pose de panneaux solaires sur le toit d'un immeuble, lequel dispose déjà d'installations similaires. La problématique de savoir s'il s'agit de panneaux solaires d'un seul ou de plusieurs tenants relève de l'esthétique du bâtiment suite à ladite pose. En effet, ils seront considérés comme d'un seul tenant si l'aspect du toit n'apparaît pas comme désordonné et que le rendu visuel est uniforme. Ainsi, le DALE dispose d'une liberté d'appréciation, limitée par l'excès ou l'abus, concernant l'évaluation du rendu visuel que donne le toit composé de plusieurs panneaux solaires. Or, dans ses observations du 9 février 2016, le DALE a considéré que l'installation litigieuse était d'un seul tenant, car elle ne pouvait en aucun cas être qualifiée de désordonnée, et que, conjuguée aux panneaux solaires déjà présents, son apparence était indubitablement compacte. La recourante se limite à substituer sa propre appréciation du rendu visuel de la nouvelle installation, à celle du DALE, ce dernier étant composé de spécialistes capables d'émettre des jugements objectifs.

Partant, le département a exercé son pouvoir d'appréciation avec diligence, sans excès ni abus.

Par conséquent, l'installation solaire, suffisamment adaptée au toit et remplissant les conditions de l'art. 32a al. 1 OAT, n'était pas soumise à autorisation de construire au vu des art. 18a al. 1 LAT et 1 al. 3 LCI. Apparts SA n'avait donc aucune utilité pratique à l'admission de son recours, visant à l'annulation de l'autorisation de construire délivrée par le DALE, ledit recours étant devenu sans objet. Le TAPI, dans son jugement, a, à raison, dénié la qualité pour recourir d'Apparts SA et déclaré le recours irrecevable.

6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
7. Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe. Une indemnité de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée à Nyp SA, à la charge de la recourante.

**PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 janvier 2016 par Apparts SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 novembre 2015 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge d'Apparts SA un émolument de CHF 500.- ;

alloue à Nyp SA une indemnité de CHF 1'000.-, à la charge d'Apparts SA :

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 Mark Muller, avocat d'Apparts SA, à Me Yves Bonard, avocat de Nyp SA, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :