RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2271/2005-TPE **ATA/623/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 20 septembre 2005

dans la cause

Monsieur E._____

contre

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

EN FAIT

1. L'immeuble sis sur la parcelle _____, feuille _____ de la commune de Lancy, à l'adresse _____, situé en 3ème zone de construction, est la propriété d'une personne étrangère à la procédure.

2. Monsieur E._____ est locataire de l'appartement n°_____ au 10ème étage de l'immeuble.

3. Sur dénonciation d'un locataire de l'immeuble, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) a été informé, le 9 mai 2005, que M. E._____ avait construit un avant-toit pour protéger sa terrasse privative.

4. Selon un contrôle sur place effectué le 27 mai 2005 par un inspecteur de la police des constructions du DAEL, un couvert avait été apposé, sans autorisation, sur la terrasse de l'attique de M. E._____. La présence de la construction est confirmée par des photographies produites par le DAEL ainsi que par un des locataires de l'immeuble.

   Mesurant environ 10,5 x 2,5 mètres, elle était constituée d'une structure en bois recouverte d'un élément synthétique ondulé muni de chenaux récupérant les eaux pluviales et les déversant sur le sol de l'attique.

5. Par décision du 2 juin 2005, le département a ordonné à M. E._____ la démolition du couvert litigieux, contraire aux dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05). Pour le surplus, toutes autres mesures ou sanction demeuraient strictement réservées.

6. Par acte reçu au greffe du Tribunal administratif le 29 juin 2005, M E._____ a recouru contre la décision du DAEL. Il conclut à son annulation.

   A la demande de la régie, une rencontre avait eu lieu sur la terrasse de l'appartement précité, en présence du recourant et de Monsieur J._____, alors inspecteur de la police des constructions du DAEL. Le recourant se prévaut d'un accord verbal qui lui aurait été donné à cette occasion par M. J._____.

7. Par courrier du 7 juillet 2005, adressé au DAEL, la régie a affirmé que « la construction du couvert litigieux s'était faite sans son accord ». La lettre a été signée par M. J._____, alors gérant immobilier.

8. En date du 19 août 2005, le DAEL s'est opposé au recours.

En apposant sur sa terrasse, sans être au bénéfice d'une autorisation, un couvert qui n'est pas conforme aux prescriptions légales, M. E._____ avait contrevenu à la loi.

Les travaux exécutés étaient « en totale disharmonie avec l'architecture et l'esprit du bâtiment » et « la prolifération de ces éléments inadaptés était de nature à porter préjudice à l'intérêt du quartier ». La construction litigieuse ne respectait pas le gabarit légal fixé par la loi. Le couvert litigieux faisait obstacle aux écoulements d'origine des eaux pluviales en les faisant tomber le long de la façade de l'immeuble jusqu'aux balcons des autres locataires. Enfin, le DAEL contestait qu'un accord oral aurait été conclu entre le recourant et M. J._____, alors inspecteur de la police des constructions. Selon le DAEL ce sont « tout au plus des renseignements généraux qui ont pu être transmis oralement ».

9. Le 9 septembre 2005, les parties ont été informées 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. A teneur de l'article 1 alinéa 1er lettre a de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (ci-après LCI L 5 05), nul ne peut sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.

L'article premier du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (L 5 05.01) précise que sont réputées constructions ou installations toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol, notamment les ateliers de réparations, les entrepôts et les dépôts de tous genres (litt. c).

a. L'article premier alinéa 3 LCI exclut en zone à bâtir, du régime de l'autorisation, l'édification de constructions de peu d'importance telles que définies exhaustivement par l'alinéa 4. Sont notamment considérées comme constructions de peu d'importance, les cabanes amovibles de dimension modeste, soit de l'ordre de 5 m^2 au sol et de 2 m de hauteur (art. 1er al. 4 litt . a).

En l'espèce, le couvert, mesure environ 10,5 mètres sur 2,5 mètres et est situé en zone à bâtir. Eu égard à sa dimension et à son volume, il ne peut être qualifié de construction de peu d'importance au sens de l'article premier alinéa 4 LCI. Au vu de

ce qui précède, la construction litigieuse est sans conteste une construction soumise au régime de l'autorisation au sens de l'article premier LCI.

b. Selon l'article 15 alinéa 1er 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.

Comme le démontrent des photographies prises par un des locataires de l'immeuble, le couvert litigieux est visible depuis la rue. Par ses dimensions et son gabarit, la construction litigieuse est en totale disharmonie avec l'architecture et l'esprit du bâtiment. La prolifération de ce genre de constructions est de nature à porter préjudice à l'intérêt du quartier. Pour cette raison, la construction ne saurait être autorisée.

3. a. Le recourant reproche au DAEL d'avoir méconnu le principe de la bonne foi au motif qu'il aurait reçu l'assurance orale d'un inspecteur de la police des constructions qu'il n'avait pas besoin d'une autorisation pour apposer un couvert sur sa terrasse.

En vertu du principe de la bonne foi, énoncé de manière générale par l'article 5 alinéa 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et consacré sous la forme d'un droit individuel par l'article 9 Cst, l'autorité qui fournit des renseignements inexacts est, à certaines conditions, liée par ces renseignements, en dépit d'un texte légal contraire. Le justiciable est ainsi protégé dans la confiance légitime qu'il place dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite en fonction des décisions, des déclarations ou encore d'un comportement déterminé de l'administration (C. ROUILLER, Protection contre l'arbitraire et protection de la bonne foi, in : D. THÜRER/J.-F. AUBERT/J.-P. MÜLLER (éd.), Droit constitutionnel suisse, 2001, p. 687 ; P. MOOR, Droit administratif, vol. I, 1988, p. 360).

b. Pour se plaindre avec succès de la violation d'une promesse donnée par l'autorité administrative, il faut que celle-ci soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de sa compétence, que l'administré ait eu de sérieuses raisons de croire à la validité de l'acte suivant lequel il a réglé sa conduite, qu'il n'ait pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni et, en outre, qu'il se soit fondé sur les assurances et le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice; il faut encore que la législation n'ait pas subi de modification entre le moment où le renseignement a été fourni et celui où la bonne foi est invoquée ; enfin, aucun intérêt public prépondérant ne doit s'opposer à l'intérêt de l'administré à se prévaloir du principe de la bonne foi (FF 1997 I 147 ; JAAC 2001, no 97 ; no 77 ; SJ 1996, p. 613, 622 ; ATF 117 Ia 285, 287 consid. 2b).

c. Selon l'article 2 alinéa 1 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département chargé de l'aménagement, de l'équipement et du logement. C'est donc ce dernier qui est compétent pour délivrer une autorisation de construire. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection de la bonne foi peut être exclue lorsque l'incompétence de l'autorité est clairement reconnaissable (ATF 108 Ib 385 consid. b). En outre, nul n'est censé ignorer que le fait de construire sans autorisation peut avoir pour conséquence un ordre de démolition (ATF 111 Ib 224 consid. 6a).

Un inspecteur de la police des constructions n'est pas compétent, et ne pouvait pas être considéré comme tel par le recourant, pour octroyer une telle autorisation, qui devait prendre la forme d'une décision. Les seules déclarations d'un inspecteur de la police des constructions, mêmes avérées, ne pouvaient donner au recourant le sentiment que l'autorité s'était exprimée dans les formes requises. En outre, M. E._____ n'était pas censé ignorer que l'apposition d'un couvert sur sa terrasse sans autorisation pouvait avoir pour conséquence un ordre de démolition. Une des conditions cumulatives qui permet à l'administré de se prévaloir d'une assurance de l'administration n'est pas remplie en l'espèce. Pour cette raison, quand bien même le recourant arriverait à prouver les faits qu'il allègue, le grief est mal fondé et l'ordre de démolition est confirmé.

4. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 juin 2005 par Monsieur E._____ contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 2 juin 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 500.- ;

communique le présent arrêt à Monsieur E._____ ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et 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 :