

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2518/2017-LCI

ATA/214/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 6 mars 2018**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur A\_\_\_\_\_**

contre

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

\_\_\_\_\_  
**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
30 novembre 2017 (JTAPI/1267/2017)**

---

### EN FAIT

- 1) Monsieur A\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la commune de B\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune).
- 2) La commune est quant à elle propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ sises sur son territoire, cette dernière parcelle faisant partie du domaine public communal.
- 3) Toutes ces parcelles se situent sur le site C\_\_\_\_\_.
- 4) Le 26 novembre 2012, M. A\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son mandataire, a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE ou le département), une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de plusieurs immeubles d'habitation avec surfaces commerciales, parking souterrain et pose de panneaux solaires en toiture sur les parcelles susmentionnées (DD 8\_\_\_\_\_).

Parallèlement, il a déposé une demande en autorisation de démolir C\_\_\_\_\_ (M 9\_\_\_\_\_).

- 5) Par décision du 19 décembre 2016, le département a délivré l'autorisation de démolir M 10\_\_\_\_\_ requise, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du \_\_\_\_\_ 2016.

Faute de recours à son encontre, cette décision est entrée en force.

- 6) Par décision du 30 mars 2017, le département a délivré l'autorisation de construire DD 11\_\_\_\_\_ requise, laquelle a été publiée dans la FAO du même jour.

Dite autorisation fait l'objet de deux recours, dont les causes (A/2128/2017 et A/2130/2017) sont actuellement pendantes devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI).

- 7) Saisi d'une plainte concernant la dangerosité potentielle du site C\_\_\_\_\_, le département a transmis le dossier à son service de la police du feu afin qu'il se rende sur place pour vérifier la sécurité et la salubrité du bâtiment.
- 8) Selon une note interne datée du 4 mai 2017, l'inspecteur du service de la police du feu, s'étant rendu sur place pour évaluer la situation, avait relevé que le périmètre du site faisait environ 350 m et était pourvu d'une multitude de points d'entrée dans les bâtiments. Vu l'état des barrières mises en place le long de la D\_\_\_\_\_, il paraissait illusoire de créer une « ceinture » autour des bâtiments car

celle-ci serait très rapidement démolie. La possibilité de murer les ouvertures était à son sens réalisable, mais le nombre et la surface de celles-ci engendreraient des frais très importants. Il notait en outre qu'une telle mesure n'était pas garantie sur le site car de nombreux points de pénétration étaient à l'abri des regards et de nouvelles ouvertures pouvaient être réalisées. Le risque de chute dans les fosses extérieures était également problématique. En effet, les fosses en béton des anciennes cuves étaient présentes sur l'extérieur du site et les grillages de protection de l'époque avaient tous été retirés, engendrant un risque de chute de plusieurs mètres. En conclusion, il lui paraissait impossible de sécuriser efficacement cette friche industrielle en attendant la réalisation d'un futur projet immobilier.

Les photographies du site prises sur place étaient jointes.

- 9) Par décision du 9 mai 2017, le département a informé l'architecte de M. A\_\_\_\_\_ de la dangerosité du site constatée par la police du feu et lui a ordonné de commencer la démolition du bâtiment dans un délai de trente jours. Il rappelait qu'en cas de dommage ou tout autre problématique liée à cette construction, l'art. 122 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) s'appliquerait.
- 10) Le mandataire précité a informé le département du fait qu'il n'avait pas été mandaté pour procéder aux travaux de démolition et a fait suivre la décision du département au propriétaire par courrier du 10 mai 2017.
- 11) Par acte du 8 juin 2017, M. A\_\_\_\_\_ a recouru au TAPI contre cette décision, concluant, principalement, à son annulation et, subsidiairement, à l'organisation d'un transport sur place et à la comparution personnelle des parties. La cause a été enregistrée sous les références A/2518/2017.

Il n'avait pas connaissance de la plainte dont le département avait été saisi. Il ne contestait toutefois pas que le bâtiment de C\_\_\_\_\_ était en mauvais état depuis de nombreuses années, celui-ci étant régulièrement occupé par des groupes de squatters, malgré les mesures qui avaient été prises à plusieurs reprises pour en interdire l'accès. Le bâtiment avait été passablement tagué et plusieurs incendies volontaires avaient été provoqués par les squatters, tandis que l'état de l'immeuble se dégradait de plus en plus en raison de l'occupation illicite des lieux. Aux dernières nouvelles, un incendie s'y était encore produit le 5 juin 2017.

Le service du feu connaissait les bâtiments depuis des années et le risque existait bel et bien depuis longtemps. L'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) découvrait la dangerosité des lieux, alors qu'il s'en était totalement désintéressé jusqu'à la délivrance des autorisations de construire et ne l'avait jamais mis en garde à ce sujet, malgré les nombreux incendies. Ceci étant, il ne pouvait entreprendre les travaux de démolition des bâtiments existants aussi

longtemps que l'autorisation de construire DD 8\_\_\_\_\_ ne serait pas entrée en force. Le chantier de démolition avoisinait en effet plus d'un million de francs.

- 12) Par courrier du 15 mai 2017, le département a invité M. A\_\_\_\_\_ à lui communiquer, dans un délai de quinze jours, le nom de l'entreprise mandatée pour procéder à la démolition.
- 13) En l'absence de réponse de sa part et vu l'ordre de démolition du 9 mai 2017, le département a, par courrier du 19 juin 2017, fixé à M. A\_\_\_\_\_, en sa qualité de propriétaire, un délai de dix jours pour faire commencer les travaux de démolition, sous peine de sanctions.  
  
Cette décision était déclarée exécutoire nonobstant recours.
- 14) Dans sa détermination du 15 août 2017, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, sous suite de dépens.
- 15) Par réplique du 6 septembre 2017, M. A\_\_\_\_\_ a relevé que « tout a[vait] été dit dans cette affaire ». Il attendait la décision du TAPI relative à l'autorisation de construire pour commencer les travaux.
- 16) Par jugement du 30 novembre 2017, le TAPI a rejeté le recours contre l'ordre de démolition.
- 17) Par acte posté en France le 29 décembre 2017 et parvenu à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) le 3 janvier 2018, M. A\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre le jugement précité.

Il a conclu à la mise à néant de la décision du 9 mai 2017. Subsidiairement, un transport sur place et la comparution personnelle des parties devaient être ordonnés.

Il a précisé avoir acheté aux enchères en décembre 1999 les parcelles de la C\_\_\_\_\_ avec Monsieur E\_\_\_\_\_ pour 3,2 millions de francs. À la suite du décès de celui-ci en 2014, le recourant avait racheté sa part, montant auquel il fallait ajouter les frais et honoraires d'architectes, ingénieurs civils, géomètre, et autres frais pour le permis de construire, ce qui représentait des coûts totaux d'environ 9 millions de francs. Il n'avait pas les moyens financiers pour avancer les frais de démolition de plus de 2 millions de francs sans être au bénéfice d'une autorisation de construire entrée en force. « Le permis de démolir les restes de C\_\_\_\_\_ resteront tels qu'ils sont avant que soient jugés les deux recours contre le permis n° 8\_\_\_\_\_ ».

Par ailleurs, il était apparu depuis le 8 juin 2017, que le diagnostic amiante et polychlorobiphényles (ci-après : PCB) effectué en 2010 n'était plus conforme aux directives nouvelles qui dataient de 1993 (sic). L'ensemble des éléments

pollués par l'amiante, le PCB et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (ci-après : HAP) devait être assaini, préalablement à la démolition, augmentant le devis pour une démolition complète au mieux à 2,5 millions de francs.

Il produisait un échange de courriels d'un « ingénieur génie chimique ».

- 18) Par observations du 9 février 2018, le département a conclu au rejet du recours. Au vu de l'inaction du recourant, il envisageait de faire clôturer le site à l'aide de palissades. Toutefois, cette mesure restait insuffisante pour garantir que les personnes éventuellement tentées de pénétrer à l'intérieur des constructions en soient dissuadées. La démolition des bâtiments concernés était la seule mesure qui puisse assurer une protection maximum avant la réalisation du projet immobilier envisagé.
- 19) Par courrier du 13 février 2018, 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. 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 recourant conclut à un transport sur place et à une comparution personnelle des parties, mesures refusées par le TAPI. Le premier devait servir à démontrer que l'incendie du 5 juin 2017 avait « consommé ce qui pouvait encore l'être ». La seconde aurait permis de faire le point sur la situation financière « relative à cette affaire ».

En l'espèce, la note interne de la police du feu du 4 mai 2017 fait état de l'existence de fosses extérieures engendrant un risque de chute de plusieurs mètres. Ce seul fait, à propos duquel il n'est, à juste titre, pas allégué que l'incendie ait pu avoir un quelconque effet, suffit à rendre inutile un transport sur place, la dangerosité du site n'étant ni contestable, ni contestée. De même, il n'est pas nécessaire d'approfondir « la situation financière du projet », dès lors que le recourant a invoqué, le 6 septembre 2017 dans sa réplique devant le TAPI, sa ferme volonté de commencer les travaux dès l'autorisation de construire délivrée. La démolition étant un préalable nécessaire à tout projet de construction sur les parcelles concernées, le coût de la seule destruction n'est pas déterminant. Le dossier étant complet, il sera renoncé aux mesures d'instruction sollicitées, dans des conclusions de surcroît subsidiaires.

- 3) L'art. 121 LCI, relatif à l'entretien des constructions, stipule qu'une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la LCI, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires (al.1). Une construction doit être maintenue en un tel état et utilisée de telle sorte que : sa présence, son exploitation ou son utilisation ne puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public, ni porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité (let. a ch. 1), ni être la cause d'inconvénients graves (let. a ch. 2), ni offrir des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions) par le fait que la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. a ch. 3) ; elle ne crée pas, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne pour la circulation (let. b ; l. 3).

Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI). Le département n'a qu'un rôle subsidiaire à jouer qui se manifeste notamment par la surveillance et le prononcé de sanctions en cas de manquements du propriétaire (JTAPI/1144/2016 du 3 novembre 2016 ; ATA A. du 25 août 1989).

- 4) Dans les limites des dispositions de l'art. 130 LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e LCI).

Ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 130 LCI).

- 5) Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive. En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 consid. 2c et les références citées).

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens

étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 consid. 24c ; ATA/700/2014 du 2 septembre 2014 consid. 5a ; ATA/735/2013 du 5 novembre 2013 consid. 11).

- 6) En l'espèce, le recourant ne nie ni le délabrement ni la dangerosité des constructions sises sur ses parcelles. L'ordre de démolir est par conséquent nécessaire à garantir la sécurité.

Le recourant ne conteste pas non plus que de simples palissades ou d'autres moyens de clôturer risquent de ne pas suffire à éviter des intrusions dans le périmètre concerné. La décision litigieuse est ainsi apte à atteindre le but escompté.

Le recourant invoque les coûts de démolition et d'assainissement notamment en lien avec l'amiante. Il ressort toutefois du dossier que, contrairement à ce qu'allègue le recourant, l'« ingénieur génie chimique » relève, dans son courriel du 1<sup>er</sup> novembre 2017, qu'un diagnostic amiante et PCB de C\_\_\_\_\_ avait été réalisé en 2010. Il n'était plus conforme aux directives en vigueur qui dataient de 2013. À moins de procéder à la démolition et afin d'établir un cahier des charges des travaux d'assainissement préalables à la démolition, des investigations complémentaires s'avéraient nécessaires. Le budget pour les analyses en laboratoire était d'environ CHF 15'000.- et celui pour leurs honoraires de CHF 10'000.-, soit hors taxe CHF 25'000.-. En l'état, aucun montant n'est avancé au titre de frais d'assainissement, quand bien même il est mentionné que ces éléments pourraient avoir un impact significatif sur le coût d'assainissement. L'ingénieur concerné mentionne que « dite investigation complémentaire doit être réalisée au plus tôt car les résultats ont un impact sur la méthodologie d'assainissement et de démolition ». Il ressort de ce qui précède que la détermination du recourant à vouloir construire, telle qu'il l'a affirmée le 6 septembre 2017 encore, impliquera en tous les cas la vérification des éléments mis en avant par l'ingénieur chimiste. Les coûts seront donc incontournables. Ils sont connus ou auraient dû l'être depuis plusieurs années déjà. Au vu des montants que le recourant dit avoir déjà investis dans ce projet et sa volonté de construire, soit ce projet de construction soit un autre sera à l'évidence mené sur les parcelles concernées. L'argument financier n'est en conséquence pas pertinent. Enfin, au vu de la situation des parcelles, en plein centre du village de B\_\_\_\_\_, l'ordre de démolir répond au sous-principe de la proportionnalité.

La décision est conforme au droit. Le jugement du TAPI doit être confirmé.

- 7) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 700.- est mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure n'est allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 3 janvier 2018 par Monsieur A\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 novembre 2017 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 700.- à la charge de Monsieur 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 Monsieur A\_\_\_\_\_ , au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie – oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Krauskopf et M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

J. Poinso

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :