

du 29 janvier 2002

dans la cause

Monsieur Eric RISGALLA

représenté par Me Nicolas Gagnebin, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Le 25 février 1999, M. Eric Risgalla a acquis des parts de copropriété portant sur des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble 28 rue Saint-Léger à Genève, immeuble datant du 18ème siècle et totalement rénové en 1998. Le rez-de-chaussée comporte les arcades donnant sur la rue Saint-Léger ainsi qu'un appartement occupé par M. Risgalla.

2. Très rapidement, M. Risgalla s'est plaint des odeurs nauséabondes émanant du local à poubelles situé à proximité immédiate de ses locaux.

Selon le constat d'huissier qu'il a fait établir par Me Pantet le 17 avril 2000, le local à poubelles pour tous les habitants de l'immeuble est situé sous les marches donnant au 1er étage. Le plafond de ce local descend en escalier, partant d'une hauteur d'environ 2,30 mètres pour diminuer jusqu'à un mètre. Dudit local se dégage une forte odeur de détritrus. Aucun système de ventilation n'est installé. La porte du local est en bois. Il ne s'agit pas d'un système de fermeture automatique. Des coulures et des traces d'humidité sont visibles sur les marches de l'escalier donnant dans le bureau de M. Risgalla.

3. M. Risgalla ayant dénoncé cet état de faits à l'administration de la copropriété, ce sujet a été évoqué lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 16 mars 2000, assemblée à laquelle M. Risgalla n'a pas pu assister. Les copropriétaires présents ont décidé de ne pas déplacer le local à poubelles au sous-sol, l'emplacement existant ayant été créé par l'architecte selon les plans déposés auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) au moment de la transformation de l'immeuble.

4. Par courrier du 14 avril 2000, M. Risgalla a dénoncé au département précité, l'existence d'un local à poubelles non conforme à l'article 128 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L - 5 - 05) ainsi qu'aux articles 62 et 116 du règlement d'application de ladite loi du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01).

5. Par un courrier complémentaire du 29 mai 2000, Monsieur Risgalla a saisi le département du fait que le local de chauffage situé sous le corridor d'entrée de l'immeuble était muni d'une ventilation d'un gabarit inférieur aux dispositions légales applicables en la matière. La grille qui faisait office de cheminée et de ventilation laissait s'échapper du gaz carbonique dans le corridor d'entrée de l'immeuble. Il sollicitait derechef l'intervention du département.

6. Par courrier du 25 juin 2000, le chef du service sécurité et salubrité du département a prié la gérance de la copropriété de remettre en ordre la grille d'aération qui était obstruée par une tôle et de boucher, avec du matériel anti-feu, les passages des câbles et de la tuyauterie dans la chaufferie. Ces travaux devaient être exécutés d'ici au 28 juillet 2000.

S'agissant du local à poubelles, le service constatait qu'il était installé à l'endroit prévu sur les plans soumis à l'occasion de l'autorisation de construire (DD 91 310) et il n'appartenait pas au département de régler un conflit de droit privé.

Copie de ce courrier a été adressée au conseil de M. Risgalla.

7. Le 4 juillet 2000, ce dernier a réagi auprès du département en contestant que la question relative au local à poubelles soit un litige de droit privé. En conséquence, il priait le département d'entrer en matière sur la question de l'affectation actuelle du local à poubelles et d'ordonner à la régie administratrice de la PPE de prendre les mesures s'imposant, ce que le département a refusé par courrier du 13 juillet 2000.

8. Le 18 juillet 2000, M. Risgalla, par l'intermédiaire de son conseil, a invité le département à rendre une décision formelle mentionnant les voie et délai de recours.

9. Le 26 juillet 2000, le chef du service sécurité et salubrité a maintenu sa détermination du 28 juin 2000 sur laquelle il n'entendait pas revenir, en indiquant que le courrier du 26 juillet 2000 constituait une décision susceptible de recours dans les 30 jours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions.

10. Par acte du 28 août 2000, MM. Risgalla a saisi ladite commission d'un recours tendant à l'annulation de la décision du département du 28 juin, notifiée le 26 juillet 2000, en demandant à ce que le département soit invité à prendre les dispositions nécessaires afin que le local à poubelles litigieux soit conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'instruction de ce recours a fait apparaître que le département admettait que le local à poubelles litigieux n'était pas conforme à la législation en vigueur, ce dont il avait été tenu compte lors de la délivrance de l'autorisation de construire. Dans les immeubles anciens tels que celui-ci le respect des normes existantes n'était en effet pas possible.

M. Risgalla a sollicité un transport sur place.

Quant à la communauté des copropriétaires entendue à l'occasion de cette audience, elle a conclu au rejet du recours, estimant que la sécurité et la salubrité publique n'étaient pas en cause dans cette affaire.

11. M. Risgalla a également saisi le Tribunal de première instance d'une demande tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée générale du 16 mars 2000 refusant de déplacer au sous-sol le local à poubelles. Le tribunal a débouté M. Risgalla des fins de sa demande et ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de Justice du 12 octobre 2001, devenu définitif.

12. Par décision du 6 février 2001, la commission a rejeté le recours de M. Risgalla en concluant que le respect scrupuleux des normes en matière de déchets ménagers n'était pas possible dans un immeuble ancien du style de celui situé au No 28 de la rue Saint-Léger. Le département avait été amené à faire une appréciation de la situation et il n'avait ni abusé ni mésusé de son pouvoir.

13. Par acte déposé au greffe du Tribunal administratif le 19 mars 2001, M. Risgalla a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif étant précisé qu'il l'avait reçue le 16 février 2001. Il concluait à la nullité de la décision de la commission et demandait que le département soit invité à prendre des dispositions nécessaires afin que le local à poubelles soit conforme aux dispositions légales en vigueur.

14. Le département s'en est rapporté à justice quant à

la recevabilité du recours tout en concluant au rejet de celui-ci.

Comme la commission l'avait relevé, les dispositions relatives à ces locaux pour les poubelles ou les containers s'appliquaient principalement aux immeubles à construire. Dans des immeubles anciens, le département devait jouir d'une marge d'appréciation et contrôler celle-ci reviendrait à contrôler l'opportunité d'une décision, ce que le tribunal de céans ne pouvait pas faire. En l'espèce, le choix qu'il avait opéré n'était nullement arbitraire mais dicté par des circonstances spéciales liées à la configuration d'un immeuble ancien et l'injonction d'aménager un local strictement conforme au droit serait irréalisable.

15. D'entente entre les parties, la procédure a été suspendue en vue d'un arrangement qui n'a pas abouti.

Une nouvelle audience de comparution personnelle s'est tenue le 23 novembre 2001 en présence du nouveau conseil du recourant. Il est apparu que celui-ci était toujours propriétaire des locaux en question et qu'il habitait toujours dans l'appartement situé au rez-de-chaussée même s'il cherchait à relouer les bureaux devenus vacants. Aucun accord n'avait pu être trouvé avec les copropriétaires au cours de l'assemblée générale extraordinaire qui s'était tenue le 19 septembre 2001. M. Risgalla avait proposé à la copropriété une partie de la surface lui appartenant pour aménager un local poubelles conforme mais les parties n'étaient pas tombées d'accord sur le prix. Les copropriétaires auraient été d'accord de transformer ledit local pour autant que M. Risgalla le mette à disposition gratuitement, ce qu'il n'avait pas accepté. Il était le seul à se plaindre des émanations de ce local.

Il avait encore proposé de mettre sa propre cave à disposition pour aménager un local poubelles mais les autres copropriétaires ne voulaient pas descendre au sous-sol même si l'ascenseur permettait d'accéder à ce niveau.

16. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Le recours a été interjeté en temps utile devant

la juridiction compétente (art. 56 A 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).

M. Risgalla est propriétaire de parts lui conférant le droit exclusif d'utiliser les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble en question et il a un intérêt direct et personnel à l'annulation de la décision attaquée, de sorte qu'il a la qualité pour recourir. Son recours sera donc déclaré recevable (art. 60 al. 1 LPA).

3. Les 13 juillet 1992 et 15 septembre 1997, le département a autorisé la réhabilitation de l'immeuble 28 rue Saint-Léger ainsi que la création de deux logements dans les combles. Le local à poubelles prévu sous l'escalier au rez-de-chaussée a été aménagé conformément auxdites autorisations.
4. L'article 128 LCI intitulé "stockage des résidus" prévoit que tout immeuble destiné à l'habitation ou au travail doit être pourvu de locaux réservés à la remise des containers. Les dimensions des locaux doivent être fonction de la surface habitable, de la destination de l'immeuble, du volume des containers et du mode de conditionnement des résidus, le règlement d'application fixant les normes relatives aux dimensions et à l'aménagement des locaux.
5. L'article 61 RALCI, intitulé "locaux pour containers" de même que l'article 62 intitulé "dévaloirs et locaux pour containers" prévoient les dimensions desdits locaux. Selon l'article 116, les locaux à containers et de réception des dévaloirs doivent être ventilés.

L'article 61 précité est entré en vigueur le 7 octobre 1993, soit avant la deuxième autorisation de construire délivrée par le département.

Ce dernier ne conteste pas que le local à poubelles litigieux ne respecte pas les dispositions légales et réglementaires précitées.

Rien ne justifie cependant que le local litigieux ne soit pas ventilé de manière à supprimer les odeurs qui incommode le recourant.

Le recours sera ainsi partiellement admis et la

cause renvoyée au département afin que celui-ci étudie les solutions techniques permettant d'améliorer la situation actuelle.

6. Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument;

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée au recourant à charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 19 mars 2001 par Monsieur Eric Risgalla contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 6 février 2001;

au fond :

l'admet partiellement;

met à néant la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions;

renvoie la cause au département au sens des considérants;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument;

alloue au recourant une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à charge de l'Etat de Genève;

communique le présent arrêt à Me Nicolas Gagnebin, avocat du recourant, 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 : M. Paychère, président, M. Thélin, Mmes Bonnefemme-Hurni et Bovy, juges, M. Torello, juge suppléant

Au nom du Tribunal administratif :
le secrétaire-juriste : le vice-président :

A. Amiguet

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci