RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3743/2005-TPE **ATA/81/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 9 février 2006

dans la cause

Monsieur Stéphane BARBIER-MUELLER
représenté par Me Christian Luscher, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

et

Madame Liliane MONET
représentée par Me Stanley Walter, avocat

EN FAIT

1. M. Stéphane Barbier-Mueller est propriétaire de la parcelle n° 1574, feuille 66 de la commune de Genève-Plainpalais, sise 32 avenue de la Roseraie, qui appartenait précédemment à Primob S.A.

2. Depuis le décès de son mari, prénommé Aubert, Madame Liliane Monet est seule propriétaire de la parcelle n° 1578, feuille 66 de la commune de Genève-Plainpalais à l'adresse 30 avenue de la Roseraie.

   En outre, Mme Monet est titulaire d'une servitude de non-bâtir sur la parcelle n° 1574.

3. Entre les parcelles précitées se trouvent les parcelles nos 1575 et 1577, propriétés de l'Etat de Genève.

4. Toutes ces parcelles sont situées en zone de construction 4A de développement 3. Elles sont incluses dans un périmètre régi par le plan localisé de quartier en force (ci-après : PLQ) No 28 670 B-264, adopté par le Conseil d'Etat le 3 avril 1996. Celui-ci prévoit que les nouvelles constructions prévues dans ce périmètre verront leur rez-de-chaussée inférieur dévolu aux locaux en commun avec activités possibles, les étages devant abriter des logements.

   Malgré cela, le projet déposé par l'architecte mandaté par feu M. Monet comportait un appartement de plain-pied même s'il permettait, en termes de surface brute de plancher, d'atteindre l'indice d'utilisation maximum prévu par le PLQ.

5. Par décisions du 22 septembre 2003, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement - devenu depuis le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) - a délivré l'autorisation de démolir M 4 607 et l'autorisation définitive de construire DD 95 531.

6. Considérant que le comportement de M. Monet était constitutif d'un abus de droit car il refusait la radiation de la servitude de non-bâtir grevant la parcelle n°1574 d'une part, et empêchait la bonne application du PLQ à l'ensemble de la zone d'autre part, Primob S.A. a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC) contre les autorisations précitées.

7. M. Aubert Monet est décédé le 13 décembre 2003.

8. Par décision du 18 octobre 2004, la CCRMC a rejeté le recours et confirmé les autorisations délivrées.

9. Sur recours de Primob S.A., le Tribunal administratif en a fait de même (ATA/126/2005 du 8 mars 2005).

10. Par arrêt du 7 juillet 2005, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure où il était recevable, le recours de droit public interjeté par Primob S.A. et M. Barbier-Mueller contre l'ATA précité.

11. Auparavant, soit le 26 avril 2004, l'architecte des hoirs Monet avait demandé au DCTI de se prononcer sur la modification du projet que ses mandants désiraient : selon les plans autorisés, le défunt avait notamment prévu des appartements de 3 pièces afin d'y loger ses petits-enfants. Depuis, la famille Monet préférait des appartements plus grands.

Elle avait ainsi le projet de déposer une autorisation complémentaire pour modifier la distribution intérieure de l'immeuble projeté sur la parcelle n° 1758. Le nombre d'appartements serait ainsi ramené de 21 à 16, mais ni le gabarit, ni la surface d'habitation ni le nombre de pièces ne seraient modifiés.

12. Le 21 mars 2005, le DCTI a délivré l'autorisation de construire complémentaire précitée, enregistrée sous DD 95 531/2-5.

13. Par acte posté le 29 avril 2005, M. Barbier-Mueller a recouru contre cette autorisation de construire complémentaire auprès de la CCRMC au motif que sa délivrance violait l'article 9 alinéa 1 LDTR ainsi que le principe de la bonne foi que l'administration se devait de respecter : la famille Monet avait obtenu une dérogation au PLQ pour aménager un appartement de plain-pied au motif que Genève souffrait d'une pénurie de logements et l'administration se contredisait en accordant par le biais de cette autorisation complémentaire la possibilité de construire des logements plus grands que ceux prévus initialement, réduisant ainsi les appartements correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Entendu le 3 juin 2005 par la CCRMC, le conseil du recourant a déclaré ne pas pouvoir dire pourquoi son client était touché par la modification de la distribution intérieure de l'immeuble projeté sur la parcelle n°1578.

Par ordonnance du 6 juin 2005, la CCRMC a suspendu l'instruction de la cause jusqu'à droit connu dans la cause pendante devant le Tribunal fédéral suite à l'arrêt du Tribunal administratif du 8 mars 2005.

14. Le 9 juin 2005, le conseil de Mme Monet a néanmoins conclu au rejet du recours : il a contesté la violation du principe de la bonne foi, la surface de plancher prévue étant inchangée.

Quant à l'allégué relatif à la violation de l'article 9 LDTR, il était irrecevable, cette loi ne s'appliquant qu'à des immeubles construits, alors qu'un projet pouvait être modifié en tout temps.

Le recourant faisait de l'obstruction et son recours était abusif et téméraire.

15. Par décision du 16 septembre 2005, la CCRMC a rejeté le recours dans la mesure où il était recevable.

Elle a considéré que M. Barbier-Mueller n'avait pas la qualité pour recourir au sens de l'article 60 lettre b) de la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 05) car il n'était pas touché par la nouvelle autorisation définitive de construire qui réduisait le nombre de logements mais non la surface habitable ou le gabarit de l'immeuble.

Le recours était purement dilatoire et il résultait des procédures antérieures que le recourant voulait obtenir par le retard du projet la levée de la servitude de non bâtir existant sur sa parcelle au profit de la parcelle n°1578.

Enfin, la LDTR n'était pas applicable à un immeuble qui n'était pas édifié ou dont la construction n'avait pas même débuté. Le projet était par ailleurs toujours conforme au PLQ, en force : le nombre de pièces restait de 85 et leur surface serait légèrement plus importante grâce à la diminution du nombre de logements.

Cette décision a été expédiée aux parties par LSI le 20 septembre 2005.

16. Par acte déposé au greffe le 20.10.05, M. Barbier-Mueller a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant, préalablement, à la restitution de l'effet suspensif et, principalement, à l'annulation de ladite décision ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire complémentaire. Cette dernière violait en effet gravement l'article 5 alinéa 1 lettre a de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

Le recourant disait craindre que l'autorité cherche ultérieurement à "réinstaurer un équilibre dans le périmètre du PLQ et une situation conforme au droit en obligeant les propriétaires des autres parcelles incluses dans la périmètre à ériger des immeubles comportant uniquement des appartements comprenant un nombre limité de pièces".

17. Le 20 novembre 2005, Mme Monet a conclu au rejet du recours pour autant que la qualité pour recourir de M. Barbier-Mueller soit admise, car les droits de celui-ci n'étaient pas touchés par l'autorisation complémentaire.

Elle a repris pour l'essentiel ses arguments précédents et contesté le nouvel allégué du recourant relatif à une prétendue violation de l'article 5 alinéa 1 lettre a LGZD.

Enfin, elle a requis l'apport de la procédure A/2358/2004 concernant l'autorisation principale de construire DD 95 531 et du dossier de l'autorisation de

construire DD 95 077 accordée à Primob S.A., soit au recourant, sur la parcelle n°1574.

18. Le 9 décembre 2005, le DCTI a conclu à l'irrecevabilité du recours pour défaut de qualité pour agir de M. Barbier-Mueller.

Si la recevabilité du recours était admise, celui-ci devait être rejeté pour les motifs déjà exposés.

19. 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 LOJ, art. 63 al. 1 litt a LPA).

2. M. Barbier-Mueller est propriétaire de la parcelle voisine de celle de Mme Monet.

De plus, il était partie à la procédure de première instance. Ces circonstances ne suffisent toutefois pas à lui conférer la qualité pour recourir.

Encore faut-il, au regard de l'article 60 lettre b LPA, qu'il soit touché directement par l'autorisation de construire complémentaire querellée et qu'il ait un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

L'article 60 lettre b LPA a la même portée que l'article 103 lettre a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 173.110) (ATA/259/2002 du 14 mai 2002 et les jurisprudences citées). Le recourant doit avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATA/902/2004 et ATA/903/2004 du 16 novembre 2004 ; ATF 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3 ; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43 ; Isabelle ROMY, Les droits de recours administratif des particuliers et des organisations en matière de protection de l'environnement in URP 2001, p. 248, not. 252 et TANQUEREL et ZIMMERMANN, Les recours, in C.A. MORAND, Droit de l'environnement: mise en oeuvre et coordination, 1992, p. 117 ss). Cet intérêt doit en outre être actuel (ATF 2A.275/2002 du 12 mai 2003 consid. 1.2).

3. La CCRMC aurait dû déclarer irrecevable le recours de M. Barbier-Mueller, celui-ci n'ayant pas d'intérêt direct à l'annulation d'une autorisation complémentaire portant sur la distribution intérieure d'un immeuble voisin.

Le recourant est d'ailleurs bénéficiaire de l'autorisation DD 95 077 portant sur sa parcelle et il n'a jamais allégué que cette autorisation serait affectée d'une quelconque manière par l'autorisation complémentaire qu'il conteste.

4. Destinataire de la décision de la CCRMC, M. Barbier-Mueller a qualité pour recourir à ce titre auprès du tribunal de céans.

Cependant, la CCRMC ayant admis à tort la qualité pour recourir de l'intéressé devant elle, le Tribunal administratif n'a pas à examiner le nouveau grief allégué, soit la violation de la LGZD.

Il en résulte qu'il est inutile d'ordonner l'apport des deux dossiers précités, comme le requiert Mme Monet.

5. Le recours sera ainsi rejeté.

6. En conséquence, la demande de restitution de l'effet suspensif a perdu tout objet.

7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Mme Monet, à charge du recourant (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 20 octobre 2005 par Monsieur Stéphane Barbier-Mueller contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 16 septembre 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à Mme Monet une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à charge de Monsieur Stéphane Barbier-Mueller ;

communique le présent arrêt à Me Christian Luscher, avocat du recourant, à Me Stanley Walter, avocat de Madame Liliane Monet, à la commission cantonale de recours en

matière de constructions, ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire-juriste :	la vice-présidente :
S. Hüsler	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :