RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4302/2007-DCTI **ATA/21/2008**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 15 janvier 2008

dans la cause

Madame Vincenza et Monsieur Emanuele HANSEN
représentés par Me Daniel Meyer, avocat

contre

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

Madame Maria et Monsieur Vincenzo BARBATO
représentés par Me Monica Kohler, avocate

EN FAIT

1. Madame Maria et Monsieur Vincenzo Barbato (ci-après : les époux Barbato) sont détenteurs d'une part de copropriété pour 500 millièmes portant sur deux logements de trois pièces et une chambre dans les combles de l'immeuble sis rue de Graman 72 à Puplinge. Le bâtiment en question est érigé sur la parcelle n° 1210, feuilles 20 et 21 de la commune de Puplinge.

   Madame Vincenza et Monsieur Emanuele Hansen (ci-après : les époux Hansen) sont, quant à eux, détenteurs d'une part de copropriété pour 500 millièmes portant sur deux logements de trois pièces et une chambre dans les combles du même immeuble.

   Cette constitution de propriétés par étages est intervenue par acte notarié du 14 juin 1979, postérieurement à l'acquisition de l'immeuble par les susnommés, à raison d'un quart chacun, le 1er septembre 1976.

   Selon un plan de répartition des locaux établi sous seing privé le 20 juin 1977, l'allée, les escaliers et la chambre à lessive constituent des locaux communs.

2. Le 6 mars 2007, les époux Barbato ont sollicité auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) une autorisation de construire par procédure accélérée ayant pour objet la création d'un jour sous forme de tabatière de 40/60 cm dans le toit de la buanderie. Cette demande a été enregistrée sous n° APA/27813.

3. Dans le cadre de l'instruction de la demande précitée, le département a réuni des préavis. Ceux-ci se sont tous révélés positifs, notamment celui de la commune, daté du 26 mars 2007, et celui de la sous-commission d'architecture (ci-après : SCA) de la direction du patrimoine et des sites du 3 avril 2007.

4. Le 29 mars 2007, les époux Hansen se sont opposés à la délivrance de l'autorisation de construire. En leur qualité de copropriétaires, ils auraient dû être consultés et signer la requête en autorisation de construire.

5. Par décision du 23 avril 2007, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) le 27 du même mois, le département a délivré l'autorisation sollicitée.

6. Les époux Hansen ont recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRC) par acte du 25 mai 2007 concluant à l'annulation de la décision du département.

L'immeuble était soumis au régime de la propriété par étages et la chambre à lessive était un local commun. En dépit de leur qualité de copropriétaires, ils n'avaient pas été informés des démarches entreprises par les époux Barbato et, de ce fait, ils n'avaient pas signé la requête en autorisation de construire. Dès lors, les travaux objets de la requête ne sauraient être entrepris.

Le jour en toiture projeté modifierait l'architecture intérieure du bâtiment, ce qui n'était justifié par aucun intérêt objectivement cernable. La chambre à lessive était au demeurant déjà pourvue de deux ouvertures donnant sur l'extérieur. Enfin, les travaux auraient pour effet d'entraver durablement les époux Hansen dans l'usage et la jouissance de la buanderie.

7. Après avoir entendu les parties en audience de comparution personnelle le 7 septembre 2007, la CCRC a rejeté le recours par décision du 24 du même mois.

Le fait que l'autorisation de construire n'avait été signée que par l'un des copropriétaires n'était pas déterminant, dès lors que les droits des tiers étaient réservés, notamment sur le plan civil, en application de l'article 3 alinéa 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

L'immeuble en question étant situé en zone 4B protégée du village de Puplinge, l'article 106 LCI était applicable. Or, le département avait bel et bien suivi les préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) et de la commune, en application de cette disposition légale. Ainsi, la décision du département ne contenait-elle aucune violation de la loi ou abus de son pouvoir d'appréciation.

8. Les époux Hansen ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée le 5 novembre 2007.

Ils ont persisté dans leurs précédentes explications eu égard notamment à la nullité de l'autorisation de construire, considérant que les dispositions légales régissant la propriété par étages (art. 712 ss du Code civil suisse du 10 décembre l907 - CCS - RS 210) n'avaient pas été respectées. Par ailleurs, le projet des époux Barbato violait les dispositions relatives aux constructions, notamment l'article 106 LCI, et ne revêtait aucun intérêt légitime, de sorte que l'autorisation aurait dû être refusée.

Les recourants concluent préalablement à la confirmation de « l'effet suspensif à la décision définitive de construire n° APA 27813 », à défaut à la restitution dudit effet suspensif et, au fond, à l'annulation de la décision querellée ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire APA 27813, avec suite de frais et dépens.

9. Dans sa réponse du 13 novembre 2007, le département s'est opposé au recours.

La requête en autorisation de construire, signée par le mandataire d'un des copropriétaires, respectait les exigences posées par la loi, notamment l'article 3 alinéa 6 LCI et l'article 11 alinéa 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01).

Au surplus, les questions relatives à la gestion et à l'organisation de l'ensemble des droits réels existant sur l'immeuble en cause relevaient strictement du droit privé et, partant, étaient étrangères à l'objet du litige.

Comme l'avait rappelé le Tribunal administratif dans un arrêt du 2 mai 2006 (ATA/232/2006), l'article 106 LCI avait pour but la sauvegarde du caractère architectural et l'échelle des villages ainsi que le site environnant. Cette disposition légale ne constituait pas une clause de nécessité et ne s'opposait pas à la prise en compte de l'intérêt privé des propriétaires ou voisins. A cet égard, le recours devait être rejeté.

Enfin, l'argument des recourants selon lequel les travaux projetés leur causeraient des désagréments était insuffisamment motivé et devait être écarté. En tout état, pour être qualifiés de graves au sens de l'article 14 LCI, les inconvénients devaient présenter un caractère d'incompatibilité avec une zone déterminée. Tel n'était manifestement pas le cas en l'espèce.

10. Les époux Barbato ont présenté leurs observations le 18 décembre 2007.

S'agissant de travaux de peu d'importance, la requête signée par l'un des copropriétaires ne souffrait pas d'informalité au regard des dispositions de droit civil applicables en la matière.

Ils concluent préalablement à ce que le tribunal procède à un transport sur place et, au fond, au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Vu le présent arrêt, la question de l'effet suspensif sollicité par les recourants devient sans objet, étant précisé qu'en application de l'article 66 alinéa 1 LPA, l'effet suspensif est donné ex lege.

3. Aux termes de l'article 60 LPA, ont qualité pour recourir les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée (let. a) ainsi que toute personne

touchée directement par une décision et qui a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. b).

En matière de police des constructions, les voisins dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale peuvent recourir (ATA/23/2007 du 23 janvier 2007 et les références citées).

En l'espèce, les recourants revêtent la qualité de propriétaires et de voisins et ils ont donc manifestement la qualité pour agir.

4. Les époux Barbato concluent préalablement à ce que le tribunal organise un transport sur place.

Le droit d'être entendu, garanti expressément par l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) est une garantie à caractère formel dont la violation doit en principe entraîner l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances du recourant sur le fond (ATF 119 Ia 136 consid. 2b). Il comprend le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant à sa situation juridique, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'en produire, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.77/2003 du 9 mars 2003 consid. 2.1 ; ATA/404/2007 du 28 août 2007 ; ATA/384/2005 du 24 mai 2005).

En l'espèce, le Tribunal administratif considère que le droit d'être entendu des époux Barbato a été respecté. Ils ont en effet pu prendre connaissance du dossier et produire des observations. Quant au tribunal, il dispose des éléments utiles à la résolution du litige, de sorte que l'organisation d'un transport sur place est inutile. Partant, la conclusion des époux Barbato à cet égard sera rejetée.

5. Selon les recourants, l'autorisation de construire est nulle pour un motif formel, à savoir que la requête y relative n'était signée que par l'un des copropriétaires. En d'autres termes, le recours vise exclusivement à obtenir du tribunal qu'il prononce l'annulation de l'autorisation de construire en question, au motif que les époux Barbato ne sont pas seuls propriétaires de l'immeuble en cause.

Cette question relève toutefois du droit privé. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant.

La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de constructions et d'aménagements intérieurs ainsi qu'extérieurs des bâtiments et

des installations (ATF 94 I 140 in JdT 1969 I 88 ; ATA 434/1998 du 28 juillet 1998 et les références citées). En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels ou de ceux des tiers (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/78/2007 du 20 février 2007). Quant aux procédures de recours prévues par les articles 145 et 149 LCI, elles permettent de contrôler si les autorisations de construire délivrées ne sont pas en contradiction avec des dispositions de la LCI et des règlements prévus par elles, notamment le RALCI, mais non de veiller au respect de droits réels comme des droits de copropriété. Le contrôle du respect du droit de propriété reste dévolu aux tribunaux civils dont la mise en œuvre est précisément réservée par l'article 3 alinéa 6 LCI; dès lors, on ne saurait soumettre au Tribunal administratif une autorisation de construire délivrée en stricte conformité avec les dispositions de la LCI pour la seule raison qu'elle serait de nature à violer des droits réels (ATA/78/2007 précité et références citées).

L'article 3 alinéa 6 LCI ne signifie pas qu'une autorisation ne peut pas être délivrée si elle contrevient aux droits des tiers, ce dont l'administration n'a d'ailleurs pas toujours la possibilité de se rendre compte. Cet article constate seulement que les droits des tiers subsistent même si une autorisation de nature à les léser a été délivrée (ATA/78/2007 précité).

Il résulte de ce qui précède que les griefs invoqués par les recourants sont du ressort des tribunaux civils et que le Tribunal administratif ne peut pas en connaître.

6. Les recourants discutent l'autorisation de construire accordée par le département en relation avec des normes légales en matière du droit de la construction.

Il n'est pas contesté que l'immeuble en cause est situé en zone 4B protégée, destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements, situées dans des villages et des hameaux (art. 19 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LALAT - L 1 30). Lorsque la zone est en outre protégée, comme en l'espèce, l'aménagement et le caractère architectural du quartier ou de la localité considéré doivent être préservés (art. 12 al. 5 LALAT).

Les zones des villages protégés sont manifestement distinctes de la 4ème zone ; les dispositions applicables dans cette zone, ainsi que les règles générales de la LCI ne leur sont applicables qu'à titre subsidiaire (J. REVACLIER, La protection des villages en droit genevois, in RDAF 1974 p. 388).

Cependant, une dérogation aux règles générales de la LCI n'est possible, selon l'article 106 LCI, que si l'application des règles spéciales est imposée par les buts de protection pour lesquels elles ont été édictées. En d'autres termes, cette disposition légale n'autorise une dérogation aux dispositions de la 4ème zone et

aux dispositions générales de la LCI que si cette dérogation permet d'assurer la sauvegarde du "caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant".

En l'espèce, il convient de préciser que le projet ne requiert aucune dérogation aux dispositions de la LCI.

7. L'article 106 LCI renferme une clause d'esthétique particulière, plus précise que l'article 15 de la même loi, soit une notion qui varie selon les conceptions de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Cette notion juridique indéterminée laisse un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/232/2006 du 2 mai 2006 et les références citées ; A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel 1984, p. 332-333 ; B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1991, p. 34-36).

8. Pour l'application de l'article 106 LCI, le département doit recueillir le préavis de la CMNS et de la commune.

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/648/2006 du 5 décembre 2006 et les références citées ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in C. A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201, 5b). En particulier, lorsque la consultation de la CMNS qui est composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine, est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/78/2007 précité et réf.).

9. En l'espèce, tous les préavis recueillis par le département ont été favorables, notamment celui de la SCA et celui de la commune, de sorte que l'on ne voit pas en quoi il pourrait être reproché au département d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation.

10. Les recourants invoquent enfin que le projet présenterait des désagréments rendant inutilisable la chambre à lessive pendant une certaine période. A supposer qu'ils entendent se réclamer de l'article 14 LCI, c'est le lieu de rappeler ici que cette disposition légale fait partie des normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant des inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle ne vise pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins (ATA/577/2007 du 13 novembre 2007 et les références citées).

11. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA). Une indemnité de CHF 2'000.- sera allouée aux époux Barbato, à la charge conjointe et solidaire des recourants.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 novembre 2007 par Madame Vincenza et Monsieur Emanuele Hansen contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 24 septembre 2007 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de Madame Vincenza et Monsieur Emanuele Hansen, pris conjointement et solidairement ;

alloue à Madame Maria et Monsieur Vincenzo Barbato une indemnité de CHF 2'000.-, à la charge conjointe et solidaire de Madame Vincenza et Monsieur Emanuele Hansen ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 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 Daniel Meyer, avocat des recourants, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et à Me Monica Kohler, avocate de Madame Maria et de Monsieur Vincenzo Barbato.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :	la vice-présidente :
P. Pensa	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :