RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4506/2006-DCTI **ATA/78/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 20 février 2007

dans la cause

Monsieur Pierre-Olivier GREMAUD
représenté par Me Fidèle Joye, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

et

Madame Claude KORTMOELLER ABOU ZEID et Monsieur Matthias KORTMOELLER
représentés par Margairaz & Fils S.A., mandataire

EN FAIT

1. Madame Claude Kortmoeller Abou Zeid et Monsieur Matthias Kortmoeller (ci-après : les époux Kortmoeller ou les intimés) sont copropriétaires d'une part de copropriété (n^{os} 3123-7-1 et 3123-7-2) consistant en un appartement avec jardin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble 15, avenue Rosemont, 1207 Genève, érigé sur la parcelle n° 3123, feuille 26 de la commune de Genève.

2. Monsieur Pierre-Olivier Gremaud (ci-après : M. Gremaud ou le recourant) est propriétaire d'une part de copropriété dans le même immeuble.

3. Le 3 novembre 2005, les époux Kortmoeller, agissant par l'intermédiaire de Margairaz & Fils S.A., vitrerie-miroiterie menuiserie-aluminerie ont déposé auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) une demande d'autorisation en procédure accélérée portant sur la construction d'une véranda (APA 25697-2).

4. Les préavis recueillis par le département dans le cadre de l'instruction de la demande ont tous été favorables, voire sans observations.

5. Le 14 décembre 2005, M. Gremaud a présenté ses observations. La construction envisagée violait tant le règlement de copropriété de l'immeuble concerné que les dispositions légales régissant la propriété par étage PPE (art. 712 et suivants du Code civil suisse du 10 décembre l907 (CCS - RS 210))

6. Le 15 mai 2006, le département a délivré l'autorisation sollicitée, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle le 22 mai 2006.

7. Par acte du 21 juin 2006, M. Gremaud a saisi la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission). Le projet avait pour objet la construction d'une véranda dans le jardin des époux Kortmoeller attenant à l'immeuble. Il conduirait d'une part à la destruction d'une fraction de la partie commune, et d'autre part, à la modification de sa nature et de sa destination. Ce faisant, il excédait largement le droit d'usage exclusif du jardin dont étaient titulaires les requérants et il violait l'interdiction de bâtir qu'il leur avait été faite. Aucune autorisation ni dérogation ne saurait permettre la constitution d'un tel droit sur le jardin, partie commune à tous les copropriétaires.

8. Par décision du 23 octobre 2006, la commission a rejeté le recours.

   Les griefs invoqués relevaient essentiellement du droit civil et étaient donc irrecevables devant l'instance administrative. Lors de l'audience de comparution personnelle, M. Gremaud avait soulevé un argument relatif à l'esthétique de la

construction. Or, l'article 15 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ne visait pas à protéger un bâtiment spécifique. Tous les préavis étant favorables au projet, le département n'avait violé en aucune manière son pouvoir d'appréciation.

9. M. Gremaud a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 1er décembre 2006.

Il a persisté dans ses précédentes explications et il conclut à l'annulation de la décision de la commission ainsi qu'à celle de l'autorisation.

10. Les époux Kortmoeller se sont déterminés le 12 janvier 2007. Le recours était abusif et mal fondé.

Ils ont requis la levée de l'effet suspensif automatique au recours et sur le fond à la confirmation de la décision querellée.

11. Le département s'est déterminé le 15 janvier 2007 et conclut au rejet du recours.

Tous les préavis étaient positifs. S'agissant de l'esthétisme du projet, aussi bien la commission d'architecture que la commission de recours avaient considéré que la véranda projetée ne portait pas atteinte au bâtiment existant. La décision du département ne consacrait aucun abus de pouvoir d'appréciation.

Pour le surplus, les griefs soulevés relevaient du droit civil et étaient irrecevables.

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. La question de mandataire professionnellement qualifié de Margairaz & Fils S.A. souffre de rester ouverte, dès lors que les époux Kortmoeller ont signé l'acte de recours adressé au tribunal de céans.

3. Le présent recours vise donc exclusivement à obtenir du Tribunal administratif qu'il prononce l'annulation partielle de l'autorisation de construire délivrée, au motif que les époux Kortmoeller ne sont pas seuls propriétaires de la parcelle.

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 P.-F. du 8 juin 1983). 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 règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01), 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 P.-F. du 8 juin 1983 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 P.-F. précité).

4. a. 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. La décision du département se fonde sur le préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) qui tient compte, le cas échéant, de ceux émis par la commune et par les services compétents du département (art. 15 al. 1 et 2 LCI).

b. Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant 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/109/2006 du 7 mars 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, n° 160-169).

5. 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/730/2005 du 2 novembre 2005 ; ATA/37/2005 du 25 janvier 2005).

6. En l'espèce, la commission d'architecture s'est ralliée au projet modifié à sa demande et pour le surplus, tous les autres préavis se sont déclarés favorables au projet.

L'on ne voit pas en quoi il pourrait être reproché au département d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation, de sorte que le recours ne peut être que rejeté dans la mesure où les arguments qu'il contient sont irrecevables devant la juridiction administrative.

7. Vu le présent arrêt, la question de la levée de l'effet suspensif sollicitée par les intimés devient sans objet.

8. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant qui succombe. Aucune indemnité ne sera allouée aux époux Kortmoeller, faute de conclusions dans ce sens (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

au fond :

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 1er décembre 2006 par Monsieur Pierre-Olivier Gremaud contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 23 octobre 2006 ;

met à la charge de Monsieur Pierre-Olivier Gremaud un émolument de CHF 1'000.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

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 Fidèle Joye, avocat du recourant, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à Margairaz & Fils S.A., mandataire de Madame Claude Kortmoeller Abou Zeid et Monsieur Matthias Kortmoeller.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :	le président :
P. Pensa	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le	la greffière :