

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/789/2004-TPE

ATA/334/2005

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 10 mai 2005

dans la cause

COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES "LES ARBRES"

représentée par Me Mike Hornung, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU
LOGEMENT**

et

Monsieur Jean-Pierre CONTI

EN FAIT

1. Monsieur Jean-Pierre Conti est propriétaire d'une villa sise sur la parcelle 2926, feuille 3 de la commune de Bellevue, à l'adresse 116, chemin des Mollies. Ladite parcelle est située en 5^{ème} zone de construction.

Cette villa fait partie d'un ensemble résidentiel dénommé « Les arbres », comprenant des immeubles sis au chemin des Mollies numéros 18 à 134, organisé en copropriété.

2. Par requête datée du 21 juillet 2003, enregistrée sous APA 22001, M. Conti a requis la délivrance d'une autorisation de construire portant sur la création d'une véranda. Ladite autorisation a été délivrée le 15 septembre 2003, tous les préavis étant favorables.

3. Par acte daté du 20 octobre 2003, la communauté des copropriétaires « Les arbres » (ci-après : la communauté des copropriétaires) a recouru contre cette décision devant la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission).

La construction de la véranda litigieuse était contraire à l'article 4 chapitre 3 du règlement de la copropriété qui prévoyait que toute modification de l'aspect architectural extérieur des villas nécessitait l'accord unanime des propriétaires, accord qui n'avait pas été donné en l'espèce.

Par ailleurs, l'autorisation de construire aurait dû être refusée sur la base de l'article 15 de la loi sur les constructions diverses du 14 avril 1988 (L 5 05 - LCI) car la construction litigieuse portait gravement atteinte à l'homogénéité entre les divers bâtiments. A ce titre, le service de protection des monuments et des sites aurait dû impérativement être consulté.

Enfin, elle reprochait au département d'avoir traité la requête par voie de procédure accélérée, la véranda modifiant selon elle de façon importante l'aspect général de l'immeuble et ne pouvant être assimilée à une construction de peu d'importance.

4. Par décision du 26 février 2004, la commission a déclaré le recours irrecevable considérant que la communauté des copropriétaires n'avait ni la personnalité morale, ni la capacité d'être partie.

5. Reprenant pour l'essentiel ses allégués du 20 octobre 2003 devant la commission, la communauté des copropriétaires a interjeté recours le 16 avril 2004 par-devant le Tribunal administratif contre dite décision. Elle conclut à son annulation ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure.

Elle précisait qu'en application de l'article 712t alinéa 2 du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210), la compétence judiciaire de l'administrateur de la copropriété était donnée. Par ailleurs, elle revêtait la qualité pour recourir stipulée par la loi, dès lors qu'elle avait un intérêt digne de protection à solliciter la révocation de l'autorisation accordée à M. Conti.

Quant au fond, l'ensemble résidentiel « Les arbres » était mentionné par la direction du patrimoine et des sites dans l'inventaire des immeubles contemporains présentant un intérêt digne de protection. Pour des motifs, liés notamment à l'esthétique de la construction, l'assemblée générale de la copropriété avait ainsi toujours refusé les requêtes de propriétaires désireux de faire construire une véranda.

6. Monsieur Conti a fait parvenir sa réponse au recours le 18 mai 2004. Il conclut à son rejet.

La parcelle commune de l'«ensemble résidentiel des arbres» était inscrite au registre foncier en tant que dépendance de chacune des cinquante-quatre parcelles servant d'assiette aux cinquante-quatre villas du périmètre. La dépendance n'était dès lors pas autre chose qu'une copropriété régie par les articles 646 et suivants du CCS. Quant à l'intérêt digne de protection invoqué par la communauté des copropriétaires, il était inexistant dès lors que l'immeuble concerné n'était ni porté à l'inventaire, ni classé, pas plus qu'il ne se situait en zone protégée ou dans le périmètre d'un plan de site. Partant, le DAEL n'avait pas à requérir le préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS) ni d'ailleurs, à se fonder sur ce dernier.

7. Le DAEL a fait part de ses observations au recours le 19 mai 2004. Il conclut à son rejet ainsi qu'à la confirmation de sa décision du 15 septembre 2003.

Selon la doctrine et la jurisprudence constante en la matière, dans le régime de la copropriété ordinaire, les copropriétaires ne formaient pas une communauté qui puisse, en son nom, actionner et être actionnée en justice. En l'absence de qualité pour recourir, son recours devait être déclaré irrecevable.

Quant au fond, sa décision était parfaitement fondée tant sous l'angle du choix de la procédure que sous celui du respect de l'article 15 LCI. Pour le surplus et contrairement à ce que soutenait la communauté des copropriétaires, la direction du patrimoine et des sites s'était prononcée sur la construction litigieuse, relevant qu'au vu notamment du contexte bâti dans lequel le projet se situait, elle n'émettait aucune observation. Enfin, s'agissant de la prétendue violation du règlement de copropriété, son contrôle restait dévolu aux juridictions civiles s'agissant de propriétaires privés et celle-ci ne saurait par conséquent être invoquée dans le cadre de la présente procédure.

8. Le 20 juillet 2004, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.
9. Le 20 avril 2005, M. Conti a indiqué au tribunal de céans que, suite au décès de son ancien conseil, en mars 2005, il agissait désormais en personne.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable sur ce point (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaires du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; 63 alinéa 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. A titre liminaire, le tribunal de céans doit encore déterminer si la recourante a qualité pour recourir, qualité que lui a déniée la commission au motif qu'elle n'aurait ni la personnalité juridique, ni la capacité d'ester en justice.
3. a. Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210). A ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courante (art. 647a CC), des actes d'administration plus importants (art. 647b CC) et des actes de disposition (art. 648 CC). De plus, le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CC). La communauté des copropriétaires ordinaires n'a pas la capacité d'exercer des droits en son nom, elle ne peut pas actionner ou être actionnée en justice (P.-H. STEINAUER, op. cité, p. 361 n° 1293 et les références citées). Enfin, il ne s'agit pas d'une personne morale (n°1304).

b. Le législateur fédéral a choisi de traiter la propriété par étages comme un cas particulier de copropriété (P.-H. STEINAUER op. cité, p. 309 n° 1124). Celle-ci se distingue de celle-là par le fait quelle est, de par la loi, dotée d'une organisation plus forte (art. 712g à 712t CC), en particulier, la communauté formée par les propriétaires d'étages bénéficie, selon l'article 712l, d'une certaine autonomie juridique (P.-H. STEINAUER, op. cité, p. 310 n° 1126).

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'ensemble résidentiel dont fait partie la villa litigieuse est organisé en copropriété. Or, comme exposé ci-dessus, le CC distingue ces deux régimes de propriété collective. L'article 712l CC, qui fait partie des dispositions spéciales liées à la propriété par étage ne saurait par conséquent s'appliquer par analogie à la copropriété, comme le soutient la recourante qui n'a ainsi pas qualité pour recourir devant le tribunal de céans, ni

d'ailleurs devant l'instance inférieure. C'est dès lors à juste titre que la commission lui a dénié la qualité de partie.

4. En conséquence, le recours sera déclaré irrecevable.
5. Vu l'issue du recours, un émolument de CHF 500.-, qui sera compensé avec l'avance de frais d'ores et déjà versée par la recourante, est mis à la charge de cette dernière, qui succombe (art. 87 LPA). Faute de demande en ce sens, il ne sera pas alloué d'indemnité à M. Conti.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

déclare irrecevable le recours interjeté le 16 avril 2004 par la communauté des copropriétaires « les arbres » contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 26 février 2004 ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 500.- qui sera compensé avec l'avance de frais versée par cette dernière ;

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

communiqua le présent arrêt à Me Mike Hornung, avocat de la communauté des copropriétaires « les arbres », à Monsieur Jean-Pierre Conti, à la commission cantonale de recours en matière de constructions ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges,
M. Bellanger, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :