REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1823/2022 LCI JTAPI/329/2023

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 23 mars 2023

dans la cause

A_____, B_____ C_____ et D, représentées par E_____

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

F_____ SA

G_____ SA

EN FAIT

1. Par décision DD 1_____ du 25 mai 2022 publiée le jour même dans la Feuille d'avis officielle, le département du territoire (ci-après : DT ou le département) a autorisé F_____ SA à ériger une nouvelle installation de communication mobile sur la parcelle n° 2_____ de la commune de H_____, à l'adresse 3_____ promenade des I_____.

2. Par acte du 1er juin 2022, E_____ (ci-après : E_____), se disant agir au nom des copropriétés sises aux adresses 4_____5_____, 6_____ et 7_____ route de J_____, a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) en concluant implicitement à son annulation. Une restriction d'unité architecturale enregistrée auprès du Registre foncier (servitude 8_____) concernait les parcelles n° 9_____, 10_____, de 11_____ et 2_____. L'antenne litigieuse ne pouvait être installée sans l'accord de la communauté des copropriétaires des immeubles en question.

3. Par écritures du 21 juin 2022, F_____ SA a répondu au recours en concluant à son rejet sous suite de frais et dépens.

4. Les recourant faisaient valoir un grief relevant du droit privé et dès lors irrecevable.

5. Par écritures du 8 août 2022, le département, s'en rapportant à justice sur la recevabilité du recours et concluant à son rejet, a relevé tout d'abord que la E_____ ne démontrait pas clairement qu'elle agissait en qualité de représentante des copropriétés qu'elle mentionnait. Sur le fond, les recourants se prévalaient d'une servitude de restriction d'unité architecturale qui, pour autant que son existence soit démontrée, était de droit privé et ne pouvait donc faire obstacle à l'autorisation de construire.

6. Par courrier du 2 septembre 2022, la E_____ a adressé au tribunal copie du courrier que ses mandants avaient adressé le 6 juillet 2020 au département en faisant opposition au projet. S'agissant de sa qualité de représentante des copropriétés, elle produisait les extraits des derniers procès-verbaux d'assemblée générale statuant sur le renouvellement de son mandat.

7. Par courrier du 9 septembre 2022, F_____ SA persisté dans ses conclusions.

8. Par écritures du 19 septembre 2022, le département a relevé que la recevabilité du recours demeurait sujette à caution, les pouvoirs de présentation de la E_____ n'étant pas clairement établis par les pièces qu'elle avait produites et qui ne faisaient aucune mention de la présente procédure.

Par ailleurs, la servitude dont se prévalait les recourante n'avait toujours pas été démontrée et quoi qu'il en soit, de nature privée, elle ne pouvait faire obstacle à l'autorisation de construire.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), étant précisé que les pièces produites par la mandataire des recourantes démontrent que son mandat d'administratrice des copropriétés a été renouvelé lors des assemblées générales des 17 et 23 mai 2022 et que lesdites copropriétés cherchent à s'opposer au projet litigieux.

3. Selon l'art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

4. L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

5. Sur la base de ces dispositions, le Tribunal a récemment précisé sa jurisprudence concernant le lien en le droit public des constructions et les servitudes de droit privé, considérant qu'un accès adapté au sens de l'art. 19 al. 1 LAT n'est garanti que s'il l'est non seulement matériellement, mais également juridiquement, ce qui n'est pas le cas tant qu'une servitude de droit privé y fait obstacle (arrêt 1C_341/2020 du 18 février 2022).

6. Cette question ne doit cependant pas être confondue avec la jurisprudence constante selon laquelle une servitude de droit privé ne fait pas obstacle à la délivrance d'une autorisation de construire et ne relève pas de la compétence des juridictions administratives (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/197/2022 du 27 février 2022

consid. 4c ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8c), dans la mesure où cette servitude réglemente d'autres aspects que l'équipement de la parcelle prévu par l'art. 22 LAT.

7. Il découle de ce qui précède que l'unique grief soulevé par les recourantes est irrecevable et que le recours doit donc être rejeté.

8. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourantes, qui succombent, sont condamnées, prises solidairement, au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais de même montant versée à la suite du dépôt du recours.

9. L'intimée a conclu à ce que les recourantes soient condamnées à lui verser des dépens, mais n'expose pas quels frais particuliers elle aurait exposé, étant relevé que c'est son service juridique interne et non un mandataire externe qui s'est déterminé dans la présente procédure ; par conséquent, il ne lui sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 1er juin 2022 par A_____, B_____, C_____ et D contre la décision DD 1_____ rendue le 25 mai 2022 par le département du territoire ;

2. le rejette ;

3. met à la charge des recourantes, prises solidairement, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;

4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Olivier BINDSCHEDLER TORNARE, président, Isabelle KOECHLIN-NIKLAUS et Julien PACOT.

Au nom du Tribunal :

Le président

Olivier BINDSCHEDLER TORNARE

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière