

du 23 juillet 2003

dans la cause

Monsieur S

et

Monsieur C

_____ contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

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

et

C S.A.

représentée par Me Alireza Moghaddam, avocat

A/173/02-TPE A/177/02-TPE

EN FAIT

1. La Ville de Genève est propriétaire des parcelles nos 5837, 5844 et 5845, plan 41, Commune Genève-Cité, sises rue de la Servette - rue de la Pépinière à Genève.
2. Par deux contrats de bail des 15 mars 1971 (bail 1406.0011) et 11 mars 1982 (bail 5368.5023), la ville de Genève a loué à la C_____ S.A. (ci-après : CSSA) les locaux situés sur ces parcelles à l'exploitation d'ateliers de carrosserie et bureaux ainsi qu'un emplacement dans la cour destiné à la construction de hangars démontables et parking. Aucun de ces locaux n'est cadastré.
3. Deux hangars de structure métallique, de construction légère, ayant fonction d'ateliers notamment, ont ainsi été édifiés sur une partie desdites parcelles.
4. Le 8 août 1988, la CSSA et Monsieur C_____ (ci-après : M. C_____) ont passé une convention de bail portant sur un atelier de carrosserie-tôlerie, une place goudronnée devant l'atelier, un atelier de peinture, une cave et un grenier, 2, rue de la Servette.

Un nouveau contrat de bail portant sur les mêmes locaux a été conclu entre les parties, le 21 mai 1997.
5. a. Par courrier recommandé du 28 juillet 1998, la Gérance immobilière de la ville de Genève a résilié le bail 1406.0011 avec effet au 30 septembre 1998, pour défaut de paiement.

b. L'évacuation de la CSSA a été requise par la ville de Genève, le 8 octobre 1998, par-devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers.

c. Par jugement du 23 février 1999, le Tribunal des baux et loyers a condamné la CSSA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'immeuble sis 2, rue de la Servette, soit les trois parcelles no 5837, 5844 et 5845.

d. En date du 10 décembre 1999, le Procureur général a suspendu l'exécution forcée du jugement d'évacuation pour défaut de paiement du loyer prononcé à l'encontre de la CSSA. Dite exécution a effectivement eu lieu dans le

courant de l'automne 2000, par l'intermédiaire d'un huissier judiciaire.

6. Le 4 décembre 1998, la CSSA a signé un contrat de bail avec Monsieur S_____ portant sur la location et l'exploitation de l'atelier de tôlerie-carrosserie sis sur les parcelles 5844 et 5845.
7. Par courrier recommandé du 16 octobre 2000 adressé à M. S_____, la CSSA a résilié le bail la liant à ce dernier au motif qu'elle entendait vendre le bâtiment faisant l'objet de la location.
8. Le 24 octobre 2000, la CSSA s'est adressée à la ville de Genève afin de lui demander si elle était intéressée par le rachat des deux bâtiments mobiles installés sur la parcelle faisant l'objet du bail no 5368.60.502.03 (sic), dès lors qu'elle était sur le point de les enlever.
9. La ville de Genève a répondu le 27 octobre 2000 qu'elle n'avait aucun intérêt à l'acquisition de ces bâtiments compte tenu de l'évolution prévue par le plan localisé de quartier pour ce périmètre.
10. Par requête du 20 janvier 2001, la CSSA a requis la démolition du hangar et de l'atelier édifiés sur les parcelles no 5837 et 5845. La fiche de demande définitive d'autorisation de démolir mentionnait, comme propriétaire de l'objet, la ville de Genève. Celle-ci a contresigné la demande le 14 mars 2001. Tous les préavis requis par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL) dans le cadre de l'instruction de la requête étaient favorables ou "sans observation".
11. Le 9 mars 2001, la ville de Genève a signé un contrat de bail avec M. S_____ portant sur une partie des parcelles nos 5844 et 5845.

Le même jour, elle a remis un bail identique à M. C_____, portant sur une partie de la parcelle no 5837. Ces deux contrats de bail, conclus en vue de l'exploitation d'une carrosserie à compter du 1er octobre 2000, contenaient la clause particulière suivante :

"a) Le locataire est avisé qu'une étude est menée par la ville de Genève pour l'aménagement du périmètre compris entre les rues Malatrex-Servette-Pépinière et Place Montbrillant. Cette étude prévoit la démolition de

l'ensemble des bâtiments compris dans ce secteur. Dès lors le présent contrat est conclu pour une durée déterminée qui commence le 1er octobre 2000 pour se terminer trois mois après que les crédits nécessaires à l'aménagement de ce secteur soient acceptés par le Conseil municipal de la ville de Genève. Il s'agit d'un bail convenu sous condition résolutoire au sens de l'article 154 CO."

12. Par décision du 3 septembre 2001, publiée dans la Feuille d'avis officielle du 7 septembre 2001, le département a délivré l'autorisation de démolir sollicitée.

13. M. S_____ a interjeté recours, le 1er octobre 2001, par devant la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) contre ladite décision. Il a conclu à son annulation.

La CSSA n'avait pas la légitimation active pour solliciter l'autorisation de démolir litigieuse, n'étant ni propriétaire, ni même locataire de l'immeuble. A cet égard, les locaux sis 2, rue de la Servette ne sauraient être qualifiés de construction mobilière au sens de l'article 677 al. 1 CC. En effet, il ne s'agissait pas d'un simple baraquement temporaire susceptible d'être déplacé facilement mais bien d'un bâtiment fermement et durablement rattaché au sol et à l'immeuble attenant. Construit depuis plus de 30 ans, le bâtiment était bétonné et comportait d'importants éléments de maçonnerie. En outre, la demande de démolition de la CSSA ne respectait pas les conditions formelles posées à l'article 2 LCI, soit l'intervention nécessaire d'un mandataire professionnellement qualifié. De même, l'autorisation litigieuse devait être refusée car elle lui causait de graves inconvénients au sens de l'article 1 al. 1 let c LCI. Enfin, la pesée des intérêts en présence devait conduire à refuser l'autorisation sollicitée par la CSSA laquelle poursuivait en réalité un objectif totalement illégitime qui ne saurait être protégé sous l'angle de l'abus de droit, puisque le réel but visé par cette dernière consistait à faire pression sur M. S_____ afin d'obtenir de ce dernier des prétentions indues.

14. Le 2 octobre 2001, M. C_____ a formé opposition devant la commission contre la décision précitée. Il a conclu à son annulation ainsi qu'à la restitution de l'effet suspensif.

En tant qu'exploitant d'un atelier de carrosserie sur la parcelle litigieuse, sa qualité pour recourir était manifeste. Pour le surplus, M. C_____ reprenait l'ensemble des griefs invoqués par M. S_____ dans son recours.

15. Le 19 octobre 2001, la CSSA a fait parvenir ses observations relatives à l'opposition formée par M. C_____. Elle concluait, principalement, à son irrecevabilité, M. C_____ n'étant pas partie à la décision entreprise et n'ayant aucun intérêt digne de protection et, subsidiairement, à son rejet.

16. Dans ses écritures à la commission du 7 novembre 2001, relatives au recours de M. S_____, la CSSA a conclu à la confirmation de la décision attaquée.

17. La commission a tenu une audience le 29 novembre 2001 lors de laquelle M. S_____, la CSSA et le DAEL ont persisté dans leurs positions, M. C_____ n'était ni présent, ni représenté lors de ladite audience.

Pour le département il n'existait aucun problème formel dans le cadre de la demande ayant abouti à l'autorisation attaquée. Quant à la CSSA, elle a soutenu que M. S_____ n'avait aucun intérêt juridique à recourir dès lors qu'il ne s'agissait que de démolir un hangar dont elle était propriétaire.

18. Par décision du 17 janvier 2002, la commission a joint les recours formés par MM. S_____ et C_____. Elle les a rejetés et a confirmé l'autorisation de démolir délivrée par le département.

La question de savoir si la carrosserie avait qualité pour requérir l'autorisation de démolir attaquée pouvait rester indécise, dans la mesure où le propriétaire des parcelles, la ville de Genève, avait contresigné la demande pour accord. Il fallait dès lors considérer qu'elle l'avait elle-même requise et était le cas échéant fondée à le faire. La commission rejetait également les griefs de nature formelle soulevés par les recourants, considérant en substance qu'il ne fallait pas faire preuve de formalisme excessif.

19. Le 20 février 2002, MM. S_____ et C_____, séparément, ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif contre cette décision et conclu à son

annulation ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure.

Reprenant pour l'essentiel les arguments invoqués dans leurs recours à la commission des 1er et 2 octobre 2001, ils relevaient que les graves lacunes dans l'établissement de la formule officielle jointe au dossier et l'absence d'un certain nombre de pièces essentielles, laissaient apparaître que l'autorisation sollicitée avait été donnée pour le moins à la légère. Enfin, la commission avait omis de procéder à une saine pesée des intérêts en présence.

20. Le DAEL a fait parvenir ses observations au greffe du tribunal de céans les 28 mars et 14 mai 2002.

La requête en autorisation de construire avait été contresignée par la ville de Genève, valablement enregistrée et instruite. Il était dès lors inutile de se demander en quelle qualité la carrosserie avait agi. De pratique constante, le département n'exigeait pas un mandataire professionnellement qualifié pour une demande de démolition. En outre, le hangar pouvait être qualifié de construction d'importance secondaire au sens de l'article 1A alinéa 1 let b du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI; L 5 05.01). Ce serait faire preuve de formalisme excessif que d'exiger la présence d'un mandataire professionnellement qualifié pour le démontage de la structure métallique considérée. De même, tous les documents utiles avaient été fournis par la carrosserie, en annexe à sa demande. Enfin, le département avait effectué une pesée globale des intérêts en présence et n'avait aucunement abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant la démolition sollicitée.

21. La CSSA a déposé ses observations au recours de M. S_____ le 28 mars 2002. Elle a conclu à l'irrecevabilité du recours pour défaut de qualité pour agir et au fond, à la confirmation de l'autorisation de démolir ainsi qu'au versement d'une indemnité à titre de dépens.

Le bail qui la liait à M. S_____ avait été résilié pour défaut de paiement le 30 septembre 2000. Il exploitait par conséquent sans droit le matériel et les locaux de la carrosserie et ne saurait se prévaloir d'un intérêt légitime à recourir contre la décision de démolition.

22. Faisant sienne la détermination du département, la CSSA a indiqué, par courrier du 7 juin 2002, qu'elle n'entendait pas répondre au recours de M. C_____.
23. Par courrier du 21 mai 2002, la CSSA a informé le tribunal de céans que la faillite avait été prononcée, le 8 février 2002, à l'encontre de la carrosserie , propriété de M. S_____.
24. Le 28 octobre 2002, le juge rapporteur a écrit au conseiller administratif en charge du département municipal de l'aménagement, des constructions et de la voirie (ci-après : DMACV) afin de déterminer qui avait signé, en date du 14 mars 2001, la demande définitive de démolir pour la ville de Genève et si les constructions dont la démolition avait été demandée étaient bien celles se trouvant sur la parcelle no 5845 et faisant l'objet d'un bail à loyer entre la ville de Genève et M. S_____.
25. Faisant suite à ce courrier, le directeur du DMACV a indiqué, le 5 février 2003, que c'était Monsieur Michel Ruffieux, directeur de la division de l'aménagement et des constructions du DMACV, qui avait signé la demande précitée. Quant à M. S_____, l'atelier qu'il occupait était bel et bien concerné par l'autorisation de démolir. Cela étant, le bail le liant à la ville de Genève portait exclusivement sur le terrain et non pas sur l'atelier qui est une construction mobilière, propriété de la CSSA.

EN DROIT

1. Les recours ont été interjetés en temps utile devant la juridiction compétente (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. Les deux recours se rapportant à une cause juridique commune, puisqu'ils visent la même décision, les procédures qui en résultent seront jointes en application de l'article 70 alinéa 1 LPA.
3. A titre préalable, se pose la question de la qualité pour agir des recourants, sachant que la faillite a été prononcée à l'encontre de M. S_____, le 8 février 2002.
 - a. L'article 60 lettre a LPA garantit la qualité pour recourir aux parties à la procédure qui a abouti à la

décision attaquée. Toutefois, cette lettre doit se lire en parallèle avec la lettre b, selon laquelle cette qualité appartient à toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Il faut en effet admettre que la seule condition de l'article 60 lettre a LPA ne doit pas suffire à donner la qualité pour recourir à un intéressé, car on ne voit pas pourquoi une juridiction saisie en deuxième instance, par une personne s'étant vue reconnaître à tort la qualité pour recourir devant une autorité ou une juridiction inférieure, devrait lui reconnaître la qualité pour agir. Au contraire, il appartient à l'autorité supérieure de rectifier ladite erreur et de constater l'irrecevabilité du recours (ATA C.G.I du 24 juin 2003).

b. Doit être considéré comme directement touché par une décision et ayant un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée celui auquel la décision attaquée apporte des inconvénients qui pourraient être évités grâce au succès du recours ou celui auquel ce recours pourrait procurer des avantages dont la décision le prive, qu'il s'agisse d'intérêts juridiques ou de simples intérêts de faits. Toutefois, le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que quiconque, de façon spéciale, directe, et doit avoir un intérêt étroitement lié à l'objet du litige à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée (ATF 111 IB 160, 114 V 96). La qualité pour agir a ainsi été reconnue au locataire s'en prenant à une atteinte au droit de propriété, s'il était touché dans ses droits de locataire (ATF 105 Ia 43 consid. 1c p. 45/46; P. Zen-Ruffinen et C. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 694, no 1653; cf. aussi ATF 117 Ia 302 consid. 3 p.305/306).

M. C_____, en sa qualité de locataire et exploitant des locaux dont la démolition a été accordée, doit être considéré comme directement touché par la décision attaquée et sa qualité pour recourir sera admise.

La situation de M. S_____ est plus délicate dès lors qu'il a été déclaré en faillite le 8 février 2002 et n'est par conséquent plus en mesure de louer ni d'exploiter sa carrosserie. Vue l'issue du litige, la question de sa qualité pour agir peut toutefois rester

ouverte.

4. A titre liminaire, les recourants concluent à l'annulation de l'autorisation de démolir au motif que la CSSA n'avait pas la légitimation active pour requérir une telle autorisation. Par ailleurs, rendue sur la base d'une requête formellement viciée, cette autorisation était illégale.

a. La propriété des bâtiments objets de la requête en démolition ne ressort pas à satisfaction de droit des pièces versées à la procédure. La ville de Genève et la CSSA s'accordent à dire qu'ils appartiennent à cette dernière. Les recourants soutiennent quant à eux que seule la ville de Genève en est propriétaire. La CSSA n'avait dès lors pas la légitimation active pour requérir l'autorisation de démolir n'étant ni propriétaire, ni locataire des bâtiments visés par ladite autorisation.

b. Cette question n'a pas à être tranchée dans la présente espèce. En effet, que le propriétaire et le requérant ne soient pas une seule et même personne n'affecte en rien la validité de la demande d'autorisation. Bien au contraire, le formulaire de requête lui-même distingue expressément le requérant du propriétaire. Partant, la CSSA était parfaitement légitimée à requérir l'autorisation de démolition litigieuse étant précisé pour le surplus que la ville de Genève a contresigné, pour accord, la requête.

5. Dans un deuxième temps, les recourants font grief à la commission d'avoir ignoré les vices formels dont était entachée l'autorisation de démolir.

a. A teneur de l'article 1er lettre c de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI; L 5 05), nul ne peut, sans y avoir été autorisé démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation.

b. Les demandes d'autorisation sont adressées au DAEL (art. 2 al. 1 LCI). Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur (art. 2 al. 2 LCI; art. 10 RALCI). Conformément à l'article 2 alinéa 3 LCI, "Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation [...] doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens

de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur, du 17 décembre 1982 (LPAI; L 5 40). Demeurent réservés les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire [...]". Enfin, l'article 11 alinéa 4 RALCI précise que le propriétaire est également habilité à dater et signer toutes les demandes d'autorisation et tous les plans qui y sont joints, conformément à l'article 2, alinéa 3, de la loi.

c. L'article 1A RALCI détaille les constructions ou installations d'importance secondaire qui ne requièrent pas le recours à un mandataire professionnellement qualifié et inscrit au tableau. Sont notamment considérées comme de telles constructions, les murs, clôtures, portails, poulaillers, clapiers et serres (lettre a), ainsi que, selon la jurisprudence, l'agrandissement d'une villa par une véranda de 20 m² (ATA C.-V. du 27 novembre 2001).

d. En l'espèce, les constructions visées par la démolition s'apparentent, en raison de leur structure, à de telles constructions. Cela étant, leur nature, définie dans la demande d'autorisation comme "hangar et atelier", ainsi que leur surface, respectivement de 113 et 154 m², ne permettent pas de les considérer comme telles et, partant, de déroger à l'article 2 alinéa 2 LCI, 1ère phrase. Or, il ressort du dossier versé à la procédure par le DAEL que, contrairement aux prescriptions légales, les divers plans et documents produits par la CSSA lors du dépôt de la requête n'ont pas été établis, ni contresignés par un mandataire professionnellement qualifié. En outre, manque au dossier le plan au 1/100 indiquant l'occupation du domaine public et privé par les installations de chantier (art. 2 al. 2 let. g LCI). La requête déposée par la CSSA est donc formellement viciée.

Le Tribunal administratif se doit toutefois d'examiner si, à ce stade de la procédure, exiger de la CSSA qu'elle complète sa requête et la fasse déposer et signer par un mandataire professionnellement qualifié, ne serait pas constitutif de formalisme excessif.

6. a. Il y a formalisme excessif lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable l'application du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 120 II 425 consid. 2a; 119 Ia consid. 2a p. 6; 118 Ia 14 consid. 2a p. 15; consid. 4 p. 244).

C'est en particulier le cas lorsque la violation d'une règle de forme de peu d'importance entraîne une sanction grave et disproportionnée (MOOR, Droit administratif, Berne 1991, vol. II, p. 153).

b. Si la LCI protège effectivement les intérêts des propriétaires sur certains points, elle a aussi et surtout été adoptée pour protéger l'intérêt public. Il est en effet d'intérêt public à ce que les constructions élevées sur le territoire du canton présentent certaines qualités, notamment en terme de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité (art. 6 LPAI). C'est principalement pour ces raisons que le législateur réclame que les plans soient élaborés, visés et exécutés sous leur responsabilité par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 4 et 7 LPAI).

c. Cet intérêt est cependant moindre s'agissant d'une démolition. En effet, contrairement à ce qui est requis dans le cadre d'une demande en autorisation de construire, dans ce dernier cas, les pièces à fournir sont pour l'essentiel des documents officiels. On ne voit dès lors pas quel intérêt public il y aurait à les faire, en plus, viser par un mandataire professionnellement qualifié. Au demeurant, la démolition - qui consiste en l'espèce au démontage de structures métalliques - ne devrait pas nécessiter d'actes d'architecte.

La pièce visée à l'article 10 alinéa 2 lettre g RALCI manque au dossier. Cela étant, avant de commencer la démolition litigieuse, le requérant devra solliciter une autorisation d'ouverture de chantier (art. 33 al. 1 LCI). Dans ce cadre un certain nombre de pièces pourront encore être versées et soumises au contrôle du DAEL. A ce stade de la procédure, la pièce manquante n'est donc pas déterminante. Enfin, tous les autres documents ont été joints à la demande d'autorisation, datée et signée tant par la ville de Genève que par la CSSA. Le grief des recourants sera dès lors rejeté.

7. Enfin, les recourants soutiennent qu'en accordant l'autorisation de démolir sollicitée, le DAEL a abusé de son pouvoir d'appréciation, en ne faisant pas une correcte pesée des intérêts en présence.

a. A teneur de l'article 14 alinéa 1 lettre a LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'article 1er lorsqu'une construction ou une installation

peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. Peuvent notamment être cause d'inconvénients graves, au sens de la disposition précitée, les établissements publics dont l'exploitation est, par genre ou par nature, propre à créer des dégradations sensibles de l'environnement bâti ou des nuisances qui ne sont pas tolérables pour le voisinage, notamment en raison de la proximité d'habitations.

b. En l'espèce, on cherche en vain quels inconvénients graves, en termes de sécurité et salubrité, la démolition projetée pourrait engendrer à l'égard des usagers, des voisins ou du public. Bien au contraire, les sources de nuisances qui pouvaient jusqu'alors provenir du hangar et de l'atelier seront supprimées ce qui aura vraisemblablement pour conséquence une amélioration de la situation pour ces derniers.

Enfin, le département a effectué une pesée globale des intérêts en présence. L'intérêt du propriétaire à la démolition et les intérêts des usagers ont été confrontés et, sans abuser de son pouvoir d'appréciation, le département a délivré l'autorisation sollicitée, en se fondant notamment sur les préavis recueillis, tous favorables, soit "sans observation" à la démolition projetée.

Le département n'avait ainsi pas à se préoccuper de l'examen des éventuels droits civils ou contractuels de tiers sur l'objet dont la démolition a été requise avec l'accord de son propriétaire, ceux-ci pouvant le cas échéant faire l'objet de procédures postérieures, devant les juridictions civiles.

8. En tout point mal fondé, le recours de M. C_____ sera rejeté. Celui de M. S_____ le sera également, pour le même motif, dans la mesure où il est recevable. Un émolument de procédure de CHF 500.- sera mis à la charge de M. S_____ pour tenir compte de sa situation financière précaire. Aucun émolument ne sera mis à la charge de M. C_____ qui plaide au bénéfice de l'assistance juridique (87 LPA).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
préparatoirement

ordonne la jonction des causes no
A/173/2002-TPE et A/177/2002-TPE;

à la forme :

déclare recevable le recours
interjeté le 20 février 2002 par Monsieur C_____ contre
la décision de la commission cantonale de recours en
matière de constructions du 17 janvier 2002;

au fond :

le rejette ;

rejette en tant qu'il est
recevable le recours interjeté par Monsieur S_____ le 20
février 2002 contre la décision de la commission
cantonale de recours en matière de constructions du 17
janvier 2002;

met à la charge de M. S_____ un
émolument de CHF 500.-;

communiqué le présent arrêt à
Messieurs C_____ et S_____, à Me Alireza Moghaddam,
avocat de la C_____ S.A., au département de
l'aménagement, de l'équipement et du logement ainsi qu'à
la commission cantonale de recours en matière de
constructions.

Siégeants : MM. Thélin, président, Paychère et Schucani,
Mmes Bonnefemme-Hurni et Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste adj. : le président :

M. Tonossi

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Mega

