

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1897/2018-LCI

ATA/1602/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 octobre 2019

3^{ème} section

dans la cause

**SOGEPRIM SOCIÉTÉ GENEVOISE DE PROMOTION ET
D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS SA**
représentée par Me Jacques-Alain Bron, avocat

contre

Monsieur Matthias SOLENTHALER
représenté par Me Nils De Dardel, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OFFICE DES AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE (OAC)**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
15 novembre 2018 (JTAPI/1119/2018)**

EN FAIT

- 1) Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA (ci-après : Sogeprim), ayant son siège à l'avenue Pierre-Odier, 22B à Chêne-Bougeries, est propriétaire de la parcelle n° 155, feuille 8 de la commune de Genève-Plainpalais, sur laquelle est édifié un immeuble comportant vingt et un logements locatifs à l'adresse rue des Falaises 12.
- 2) L'État de Genève est propriétaire de la parcelle n° 4'029, feuille 8 de la même commune, sur laquelle sont érigés, à l'adresse 3, sentier des Saules, les bâtiments A 501 affecté à des bureaux et A 808, destiné à une usine.

Un droit de superficie a été accordé à la Coopérative de l'habitat associatif (ci-après : CODHA) et à la Coopérative de logement pour personnes en formation (ci-après : CIGUË), afin qu'à cet emplacement soit réalisé un immeuble de logements. Dans cette optique, une demande d'autorisation de démolir (M 8'026) ainsi qu'une demande d'autorisation de construire (DD 111'251) ont été déposées par la CODHA et la CIGUË auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie devenu le 1^{er} juin 2018 le département du territoire (ci-après : DT ou le département) et sont actuellement en cours d'instruction.

- 3) Le 3 juin 2017, la CODHA et la CIGUË ont conclu avec la Coopérative Ressources Urbaines (ci-après : la Coopérative RU) un contrat de bail portant sur les bâtiments précités. Le terme de la location, qui a débuté le 1^{er} juillet 2017, est prévu trois mois après l'entrée en force de la première autorisation (de démolir et/ou de construire) délivrée aux bailleurs pour la parcelle n° 4'029.

Selon ce contrat, les surfaces remises à bail sont louées pour les usages suivants : ateliers (bricolage, arts plastiques, arts appliqués, etc.), bureaux, espaces collaboratifs, café-salle de lecture, bibliothèque, show-room, freeshop, dépôts.

- 4) a. Dans le but d'exploiter temporairement un café culturel dans le bâtiment A 501, la Coopérative RU, par l'intermédiaire de son administrateur, Monsieur Matthias SOLENTHALER, a déposé le 24 août 2017, une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA 48'472) auprès du DT.
- b. Le 23 novembre 2017, le DT a octroyé une autorisation de construire à M. SOLENTHALER.
- c. Par jugement du 30 août 2018 (JTAPI/818/2018), le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a déclaré irrecevable le recours déposé par Sogeprim à l'encontre de cette autorisation de construire.

d. Ce jugement fait l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), lequel a été rejeté ce jour (ATA/1601/2019).

5) En date du 8 février 2018, la coopérative RU a déposé une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA 49'658) auprès du département visant la création d'une salle de projection associative. L'espace de 91.60 m² était prévu au sous-sol du bâtiment A 808 situé dans la cour intérieure du sentier des Saules 3 et était destiné à accueillir entre trente et quarante personnes pour des projections de films d'auteur, documentaires et débats.

a. Dans le cadre de l'instruction de la requête, la police du feu a émis un préavis favorable le 20 février 2018, sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, dont celles relatives aux voies d'évacuation.

b. Le 24 avril 2018, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a délivré un préavis favorable, sous conditions. Les gaines de la ventilation simple flux devaient être munies d'amortisseurs de bruit pour éviter la propagation du bruit vers l'extérieur. Ce préavis se basait en partie sur le rapport acoustique du bureau Décibel Acoustique daté du 12 avril 2018 et faisait suite au précédent préavis du 20 février 2018 demandant un complément sous la forme d'un rapport acoustique.

Selon le plan n° 29'321 du 5 mai 2005, le degré de sensibilité III (DS III-art. 43 al. 1 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41.) était attribué aux parcelles concernées. Partant, le projet était conforme à l'affectation de la zone. Les équipements de ventilation devaient respecter les exigences de l'OPB à l'embrasement des fenêtres des locaux à usage sensible au bruit. Les installations techniques fonctionneraient uniquement pendant l'activité de la salle de projection, soit de 17 heures à 22 heures. Concernant la protection contre le bruit dans le bâtiment, les exigences de la norme SIA 181/2006 étaient largement respectées. La salle de cinéma étant située au sous-sol, les tests avaient montré que la diffusion de musique à 85dB(A) dans la salle était inaudible dans la cour à l'extérieur.

c. Le 7 mars 2018, la Ville de Genève a émis un préavis favorable étant donné le caractère temporaire du projet.

6) En date du 2 mai 2018, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève.

7) Par acte du 1^{er} juin 2018, Sogeprim a recouru contre cette décision auprès du TAPI.

- 8) Le 15 novembre 2018, le TAPI a jugé le recours irrecevable pour défaut de la qualité pour agir (JTAPI/818/2018). Par conséquent, les arguments invoqués quant au fond du litige n'ont pas été examinés à l'exception du grief relatif à l'utilisation de la procédure accélérée, lequel, fondé sur un motif de nullité, devait l'être d'office.
- 9) Par acte expédié le 17 décembre 2018 à la chambre administrative, Sogeprim a recouru contre ce jugement. L'acte attaqué devait être annulé et la nullité de l'autorisation de construire devait être constatée, subsidiairement, la cause devait être renvoyée au TAPI pour une nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens. Préalablement, un transport sur place devait être tenu et la procédure devait être jointe à celle portant le numéro A/46/2018.

Son droit d'être entendu avait été violé : le TAPI n'avait pas fait mention des rapports acoustiques produits et n'avait pas donné suite à la demande de transport sur place. Ces deux éléments auraient pu déterminer la gêne causée à la recourante par la construction de ladite salle de projection. Le jugement n'était ni assez motivé ni fondé sur des valeurs objectives concernant l'augmentation du trafic motorisé et des nuisances dans ses environs. Les séances de cinéma coïncideraient avec les horaires où les habitants rentraient chez eux et peinaient déjà à se parquer, une difficulté supplémentaire viendrait s'y ajouter avec l'arrivée de ce nouveau public. Cela augmenterait également le bruit, notamment après 22h00, dans une zone plutôt calme d'ordinaire. Partant, la qualité pour recourir devait être reconnue à Sogeprim.

Par ailleurs, un changement d'affectation avait été décidé par une procédure accélérée sans considération de l'importance ou de la nature du changement de destination en question. En se référant à trois arrêts de la chambre administrative, la recourante estimait qu'il fallait examiner au cas par cas si le changement d'affectation pouvait être considéré comme étant de « peu d'importance » et ainsi être traité dans une procédure par voie accélérée. Sogeprim estimait qu'un cinéma d'une capacité d'accueil de quarante personnes causerait des nuisances importantes pour le voisinage. La demande d'autorisation aurait dû être traitée par voie de procédure ordinaire et faire l'objet d'une enquête publique afin que les administrés concernés aient pu se faire entendre avant qu'une décision ne soit prise.

Enfin, l'autorisation de construire, demandée par la Coopérative RU et délivrée à M. SOLENTHALER, n'était pas un simple défaut de désignation des parties mais un défaut de titularité des droits et obligations découlant de l'autorisation. Pour ce motif également la décision était nulle.

La recourante a produit un rapport acoustique provenant du "Bureau d'Acoustique Thomas Juguin" (ci-après : BATJ) datant du 12 mars 2018, dans lequel, il est indiqué que des risques importants de perception des activités menées sont à prévoir pour les logements avec façade donnant sur la cour intérieure, des

risques importants de perception de la musique au droit de la façade de l'immeuble sis rue des Falaises 12 sont à prévoir, enfin que de faibles risques de perception des conversations au droit de la façade de l'immeuble sis rue des Falaises 12 sont à prévoir.

- 10) Le 21 décembre 2018, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.
- 11) Le 25 janvier 2019, le DT s'est déterminé. Il appartenait à la chambre administrative de statuer sur la demande de mesures provisionnelle, ordonnant la cessation des projections de films actuellement réalisées dans le local sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0).

La recourante n'avait pas démontré un intérêt digne de protection. Elle n'avait jamais occupé le bâtiment dont elle était propriétaire, n'avait pas apporté de preuves que ses locataires subissaient d'éventuels désagréments, l'étude acoustique avait été favorable, enfin, un bâtiment se situait à mi-chemin des immeubles dont il était question, réduisant le bruit éventuel.

La nullité de l'autorisation de construire ne devait pas être admise car l'objet de cette demande ne consistait qu'en la consolidation de murs et la mise en place d'un fragment de paroi. De plus, la demande de jonction ne devait pas être acceptée, les deux installations étaient provisoires, se situaient dans deux bâtiments et à des étages différents. Les horaires des locaux divergeaient également.

- 12) Le 4 mars 2019, la Coopérative RU a répondu au recours. Le jugement du TAPI et la décision d'autorisation de construire du 2 mai 2018 devaient être confirmés. Les mesures provisionnelles sollicitées devaient être rejetées.

Sogeprim n'avait pas la qualité pour recourir. En effet, la cour était entièrement fermée sans aucune ouverture sur la rue des Falaises et la recourante n'y était pas domiciliée. Par ailleurs, seuls quelques aménagements intérieurs et minimes devraient être effectués. Enfin, aucune plainte de la part des locataires n'était survenue.

La voie de la procédure accélérée était de mise dans le cas présent. Il s'agirait seulement de petits travaux intérieurs et provisoires.

Concernant les mesures provisionnelles, la Ville de Genève, compétente pour autoriser les projections en matière d'activités culturelles, délivrait régulièrement des autorisations de projections sollicitées périodiquement par l'administrateur de la salle de projection.

- 13) Le 6 mars 2019, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) a. Selon l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.
- b. En l'espèce, bien que les parties soient identiques, les recours sont dirigés contre des décisions concernant des objets différents, situés dans des bâtiments différents.

Dans ces circonstances, elles ne seront pas jointes.

- 3) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2), 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 influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 32 consid. 5.1 ; 138 IV 81 consid. 2.2).

C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'ils possédaient tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause. En effet, le système d'information sur le territoire genevois (ci-après : SITG) et les photographies et plans figurant au dossier permettaient de se rendre compte de la situation de fait. Pour ces mêmes motifs, la chambre de céans estime qu'il n'était pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction telles qu'un transport sur place.

Partant, ce grief sera rejeté.

4) La recevabilité du recours suppose que son auteur dispose de la qualité pour recourir.

a. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et 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, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA 1006/2015 du 29 septembre 2015 ; ATA/199/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/343/2012 du 5 juin 2012 et les références citées).

b. En droit des constructions, la qualité pour recourir appartient tout d'abord au destinataire direct de la décision. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (Arrêt 1C_206/2019 consid. 3.1 ; arrêt 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1).

c. La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b ; ATA/1337/2019 du 3 septembre 2019). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant ; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1).

Une atteinte particulière est reconnue lorsqu'il faut notamment s'attendre avec certitude ou avec une grande vraisemblance à des immissions sur le fonds voisin en provenance de l'installation (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1). Il doit ainsi invoquer des dispositions de droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4). Le Tribunal fédéral considère en effet que le recourant n'est pas

libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut en effet se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 9). La jurisprudence a ainsi souligné que l'intérêt pratique est un élément central pour apprécier la recevabilité des griefs du recourant : le voisin peut être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 9).

d. Les immissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure. Ainsi en va-t-il particulièrement en milieu urbain où la définition du cercle des personnes touchées plus que n'importe quel habitant d'une agglomération n'est pas une chose aisée et où une augmentation des nuisances doit être nettement perceptible (ATF 136 II 281 consid. 2.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.5 ; ATA/44/2019 du 15 janvier 2019). Il n'y a en outre pas d'intérêt pratique au recours si la vraisemblance que le recourant subisse un préjudice n'est pas avérée ou hautement improbable (ATF 121 II 39 consid. 2c ; Laurent PFEIFFER, op. cit., p. 65).

e. L'évaluation de la gêne provoquée par le bruit doit tenir compte de l'environnement dans lequel se trouve l'établissement public concerné. La situation des habitants d'un quartier urbain typique, avec plusieurs établissements publics, n'est pas comparable à celle d'habitants de petites localités, ou de quartiers résidentiels périphériques tranquilles. Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le retenir, on peut attendre des habitants d'un centre-ville qu'ils tolèrent dans une certaine mesure le bruit des établissements publics (arrêt 1A.240/2005 du 9 mars 2007 consid. 4.4 et arrêt 1A.111/1998 du 20 novembre 1998, consid. 4b, in DEP 1999 p. 264).

f. Lorsque la qualité pour recourir est liée à des immissions dues au trafic, il faut que celles-ci soient clairement perceptibles pour le recourant s'il veut être légitimé à recourir (ATF 136 II 281 consid. 2.3.2 in JdT 2011 I 442 ; 113 Ib 225 c. 1c ; 110 Ib 99 c. 1c). Dans les cas limites, il subsiste une marge d'appréciation car d'une part il faut éviter d'étendre trop la possibilité de recourir mais, d'autre part, les limites au recours ne doivent pas être trop restrictives pour ne pas empêcher le contrôle de l'application du droit que le législateur a voulu lorsque le recourant dispose d'un intérêt actuel et digne de protection (ATF 112 Ib 154 c. 3). Le Tribunal fédéral examine les conditions de légitimation au moyen d'une évaluation globale en se fondant sur les circonstances de fait du cas concret. Il ne se base pas sur un schéma donné de critères particuliers (comme la distance

jusqu'au projet, le contact visuel, etc. ; ATF 136 II 281 consid. 2.3.2 in JdT 2011 I 442 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_139/2017 du 6 février 2018 consid. 1.5.1).

5) Sogeprim estime qu'elle a un intérêt digne de protection à recourir.

a. Ainsi que la recourante l'a relevé dans son recours, le critère de la proximité n'est pas suffisant pour admettre la qualité pour agir, selon la jurisprudence. Son immeuble se situe à une centaine de mètres environ du bâtiment où se trouvera l'installation litigieuse, et cela pourrait constituer un premier critère pour fonder une éventuelle qualité de partie. Toutefois, la construction autorisée doit être à l'origine d'immissions, tel que le bruit, et atteindre spécialement la recourante. Dans le cas d'espèce, les immissions invoquées en lien avec l'isolation acoustique du bâtiment sont très relatives, au vu du préavis favorable émis par le SABRA, selon lequel les exigences de la norme SIA 181/2006 sont largement respectées ; la salle de cinéma étant située au sous-sol, les tests avaient démontré que la diffusion de musique à 85dB(A) dans la salle était inaudible dans la cour à l'extérieur.

Il convient de préciser que le SABRA est l'instance de préavis spécialisée en matière de bruit. Au surplus, le rapport acoustique du BATJ, dont se prévaut la recourante, ne va pas à l'encontre du préavis du SABRA puisqu'aucune de ses conclusions ne permet de déduire que la propriété de l'intéressée serait touchée d'une quelconque manière par des immissions découlant de la salle de projection.

Par ailleurs, d'après les photographies et les plans figurant au dossier ainsi que la consultation du SITG, les éventuelles propagations sonores de la future salle de projection pourront être résorbées par les divers bâtiments entourant la cour contenant l'entrée de l'installation litigieuse et plus spécifiquement, l'immeuble se situant au 9, rue des Falaise se trouvant entre l'immeuble propriété de la recourante et le lieu où se situe le cinéma.

b. Comme l'indique le préavis du SABRA, un degré de sensibilité 3 (DS III) a été attribué à la zone dans laquelle s'insèrent les parcelles concernées par le présent litige, à savoir une zone où sont admises des entreprises moyennement gênantes (art. 43 al. 1 let. c OPB). Le projet querellé s'inscrit dans un quartier urbain situé au centre-ville, doté de plusieurs établissements publics et fréquenté de manière accrue. Dans cette perspective, les voisins doivent tolérer, dans une plus large mesure, les bruits découlant d'établissements publics. Les nuisances doivent, d'après la jurisprudence, être « sensibles » et « clairement perceptibles » pour dépasser le niveau tolérable exigé, au regard d'une appréciation globale de toutes les circonstances de fait.

Ainsi, les immissions liées à l'augmentation du bruit n'apparaissent pas clairement discernables par rapport aux immissions générales dans ce quartier.

Comme l'a indiqué le TAPI, il s'avère peu probable que le cinéma à construire et sa fréquentation, limitée à une quarantaine de spectateurs au maximum, entraîneront la survenance de nuisances atteignant le degré d'évidence exigé par la jurisprudence et touchant spécialement et directement la recourante.

c. Le préjudice quant à la pénurie de places de stationnement invoquée, faute d'éléments probants dans ce sens, demeure purement hypothétique et ne permet pas de constater si l'entrave au bien-fonds est considérable. Enfin, au regard du préavis positif du SABRA il n'y a pas lieu de s'attendre avec une grande vraisemblance à une augmentation « sensible » du trafic.

Au vu de ce qui précède, la recourante ne dispose pas de la qualité pour recourir, de sorte que le TAPI a justement estimé le recours irrecevable.

- 6) a. Selon l'art. 3 al. 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux, soumis à l'art. 1, portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci. La procédure accélérée peut également être retenue pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires. Sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui répondent à certaines exigences de gabarit (art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

L'autorisation par procédure accélérée (APA) a été introduite par la modification législative du 18 décembre 1987. Jusqu'alors, toute demande d'autorisation de construire était soumise à la procédure prévue à l'art. 3 LCI, procédure qui s'était révélée relativement lourde pour des travaux mineurs, tels que modification de quelques galandages à l'intérieur d'un immeuble, remplacement de la toiture d'un bâtiment, travaux de façades, constructions de peu d'importance telles que muret, portail, adjonction d'une cheminée, etc. La lecture des travaux préparatoires démontre que le législateur entendait bien limiter l'APA à des objets de peu d'importance, soit essentiellement à des projets de modification intérieure d'un bâtiment ne touchant ni les façades ni l'esthétique du bâtiment ni sa situation (Mémorial des séances du Grand Conseil du 10 décembre 1987, pp. 6971 ss, notamment 6972, 6979 ; ATA/205/2015 du 24 février 2015).

À l'occasion d'une révision de la LCI, le législateur s'est à nouveau penché sur la procédure accélérée - devenue dans l'intervalle l'al. 6 de l'art. 3. Les députés ont relevé que la pratique avait permis de mettre en évidence que le contenu de cette disposition devait être précisé, notamment en ce qui concernait sa portée. La référence aux travaux de peu d'importance n'était pas opportune, dès lors qu'elle ne figurait pas à l'art. 1 de la loi. Il était donc préférable de préciser que la

procédure accélérée pouvait être utilisée pour des projets portant sur des travaux soumis à l'art. 1 précité, à condition qu'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci. L'APA devait également s'appliquer pour les constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires, voire également, à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence. Présentaient un tel caractère, notamment, des travaux rendus nécessaires à la suite d'un incendie. S'agissant de constructions nouvelles de peu d'importance, les piscines, les cabanes de jardin et les vérandas sont mentionnées à titre d'exemples à la condition qu'elles soient compatibles avec les normes de la zone de construction (Mémorial des séances du Grand Conseil du 18 septembre 1992, pp. 4657s). L'al. 6 - devenu entretemps l'al. 7 - a donc été modifié dans sa teneur actuelle (ATA/883/2014 précité ; ATA/363/2012 du 12 juin 2012 consid. 5b ; ATA/599/2007 du 20 novembre 2007 consid. 3 ; ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 4).

Pour déterminer si un projet pouvait être qualifié de « construction de peu d'importance », la chambre administrative a précisé que la construction envisagée doit être prise dans son ensemble, en considération d'une éventuelle unité fonctionnelle avec d'autres constructions projetées ou existantes (ATA/423/2000 du 27 juin 2000 consid. 5 et 6).

b. De jurisprudence constante, la chambre administrative, considère comme nulle une autorisation délivrée à la suite d'une procédure accélérée en lieu et place de la procédure ordinaire. La publication des demandes d'autorisation (art. 3 al. 1 LCI) compte au nombre des dispositions impératives de droit public (ATA W. du 4 septembre 1974 in RDAF 1975 p. 33 ss). Le fait que d'autres publications sont prévues par la loi ne saurait modifier la gravité des vices sans enlever aux prescriptions de droit public contenues dans la LCI leur caractère impératif. La procédure d'APA est de nature à empêcher toute opposition émanant des voisins, des tiers intéressés et des associations de sauvegarde du patrimoine. Même dans les cas où les intéressés se sont manifestés par la suite, ils ont perdu un degré de juridiction. Il est d'intérêt public de priver l'acte vicié de tout effet juridique en raison de l'importance qu'il y a de ne porter aucune atteinte aux garanties de propriété ou de voisinage (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3b ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 consid. 5 ss ; ATA/725/2013 du 29 octobre 2013 et les références citées). L'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire constitue un vice particulièrement grave, de sorte qu'il s'agit d'un cas de nullité (ATA/725/2013 précité ; ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 5 et les références citées).

- 7) En l'espèce, le projet litigieux est situé dans la 2^e zone de construction au sens de l'art. 19 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1 30). Les modifications du sous-sol du bâtiment situé au 3, sentier des Saules, Genève-Plainpalais sont intérieures. Ces

aménagements ne changent pas l'aspect général de l'immeuble dans la mesure où les travaux de la salle de projection sont de taille raisonnable consistant en la consolidation de murs et la mise en place d'un fragment de paroi. De plus, ces constructions ont un caractère provisoire et seront démolies par la suite au profit de nouveaux bâtiments d'habitation d'après les autorisations déposées par la CODHA et la CIGUË.

Partant, c'est à juste titre que le TAPI a estimé le département en droit de procéder à l'examen de la requête par APA conformément à l'art. 3 al. 7 LCI.

- 8) Le défaut de désignation des parties et les erreurs dans l'écriture de leurs noms ou de leurs adresses n'entraînent la nullité de l'acte que si, exceptionnellement, les parties ne sont pas individuellement reconnaissables d'une autre manière (Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2015, p. 385-386 ; ATA/1383/2017 du 10 octobre 2017).

- 9) En l'occurrence, la demande d'autorisation de construire du 9 février 2018, adressée au département, indique M. SOLENTHALER comme requérant, pour la raison sociale Coopérative RU dont il est l'un des administrateurs. L'adresse indiquée est la rue du Vélodrome 2, 1205 Genève. Elle concerne la création d'une salle de projection associative au 3, sentier des Saules à Genève- Plainpalais. Le 2 mai 2018, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée au requérant avec la mention "c/o" la Coopérative RU à l'adresse précitée.

Dans ces circonstances, la chambre de céans ne voit pas en quoi les parties ne sont pas individuellement reconnaissables. L'autorisation délivrée par le DT indique parfaitement la Coopérative RU ainsi que son administrateur. Par ailleurs, l'adresse de la Coopérative RU apparaît tant dans la requête d'autorisation que dans son autorisation, ainsi il ne saurait y avoir de confusion dans la titularité des droits et obligations découlant de l'autorisation litigieuse.

Dès lors, le grief sera rejeté.

- 10) Le prononcé du présent arrêt rend la demande de mesures provisionnelles sans objet.
- 11) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 12) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. SOLENTHALER, à la charge de Sogeprim (art. 87 al. 1 et al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 décembre 2018 par Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 15 novembre 2018 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Monsieur Matthias SOLENTHALER à la charge de Sogeprim société genevoise de Promotion et d'Investissement Immobiliers SA ;

dit que, conformément aux art. 82 ss 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'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Me Jacques-Alain Bron, avocat de la recourante, à Me Nils De Dardel, avocat de Monsieur Matthias SOLENTHALER, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :