

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2422/2009-LCI

ATA/461/2011

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 juillet 2011

dans la cause

SI MAISON DE REPOS LES PINS S.A.

représentée par Me Serge Rouvinet, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 19 mars 2010 (DCCR/716/2010)**

EN FAIT

1. La SI Maison de Repos Les Pins S.A. (ci-après : la SI) est propriétaire de la parcelle n° 11042, feuille 2 de la commune de Confignon, sise 61 chemin de Cressy, d'une surface de 2'915 m², en cinquième zone de construction. Un immeuble et un couvert pour voitures y sont notamment érigés.

Madame Codou Sanchez est administratrice de la société et la représente, avec son époux, Monsieur Manuel Sanchez.

2. Au mois de mars 2007, l'abri pour voitures, alors d'une surface de 77,5 m², s'est effondré, endommageant ainsi la voiture de l'un des locataires de l'immeuble.

Suite à cet incident, la SI a entrepris de reconstruire le couvert pour voitures. M. Sanchez et son père s'en sont chargés.

3. Le 6 juillet 2007, une inspectrice de la police des constructions du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a procédé à un contrôle sur le lieu des travaux.

Elle a constaté des préparations de chantier avant le coulage d'une dalle sur laquelle allait reposer un couvert, ne faisant pas l'objet d'une autorisation de construire. Cela constituait une infraction à l'art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). L'arrêt immédiat du chantier a été ordonné et signifié à M. Sanchez.

4. Le 27 septembre 2007, le DCTI a adressé à M. Sanchez un courrier confirmant l'arrêt immédiat des travaux notifié sur place le 6 juillet 2007 par l'inspectrice, dès lors qu'aucune autorisation de construire n'avait été requise.

A cette date, les travaux étaient déjà achevés. Le nouvel abri, conçu pour six voitures, comptait une surface de 131,5 m².

5. Le 20 octobre 2008, l'architecte mandaté par la SI a déposé auprès du DCTI une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA 30812).

6. Le 9 juin 2009, le DCTI a refusé de délivrer l'autorisation de construire au motif que le projet de reconstruction n'était pas conforme aux dispositions légales applicables, en particulier l'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).

En effet, la surface des constructions de peu d'importance ne pouvait excéder 50 m², sous réserve de dérogations non accordées en l'espèce. Dans tous les cas la surface totale de telles constructions ne devait pas dépasser 8 % de la

surface de la parcelle, au maximum 100 m². En l'occurrence, la surface cumulée de toutes les constructions de peu d'importance sur la parcelle excédait 100 m² et celle du couvert dépassait 50 m².

7. Le même jour, le DCTI a ordonné à M. Sanchez de démolir le nouveau couvert pour voitures et lui a infligé une amende administrative de CHF 2'500.-. L'intéressé a recouru contre cette décision le 8 juillet 2009 auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), devenue le 1^{er} janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI). Ce recours n'a pas encore été tranché.
8. Le 8 juillet 2009, la SI a recouru par-devant la commission contre le refus d'autorisation de construire du 9 juin 2009.

Avant de s'effondrer, l'ancien abri était, dans un mauvais état d'entretien. Les dimensions du nouveau couvert pour voitures se justifiaient par des considérations pratiques et esthétiques. La nature de la construction n'avait pas été modifiée et n'était supérieure que de 54 m² à la précédente. La société n'avait à aucun moment pensé qu'une autorisation de construire était nécessaire pour procéder à la reconstruction de l'abri existant, ce qu'elle avait appris par le courrier du DCTI du 27 septembre 2007.

Le DCTI devait autoriser cette construction d'importance secondaire en application de la LCI et du RCI. Son pouvoir d'appréciation l'autorisait à statuer en opportunité et à déroger aux principes généraux dans les cas où les circonstances le justifiaient, dans la mesure où cela était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

9. Le 15 septembre 2009, le DCTI s'est déterminé.

Seules les constructions de peu d'importance pouvaient être érigées en limite de propriété. Or, l'abri litigieux ne pouvait être considéré comme tel, sa surface étant supérieure à 50 m², raison pour laquelle l'autorisation de construire ne pouvait pas être délivrée.
10. Le 27 octobre 2009, la commission a tenu une audience de comparution personnelle des parties.
 - a. Mme Sanchez représentait la SI, qui persistait dans les termes de son recours. Elle avait toujours accepté que son époux représente la société et entreprenne les travaux. Suite au contrôle effectué par une inspectrice de la police des constructions, ils avaient appris qu'une autorisation de construire était nécessaire. M. Sanchez s'était chargé de mandater un architecte et avait suivi les démarches lors de la demande d'autorisation. Les voisins ne s'opposaient pas à la reconstruction du couvert pour voitures. La SI était disposée à supprimer l'avant toit ainsi que la partie située derrière le garage existant, ce qui aurait pour

conséquence de réduire la surface de l'abri à 100 m² environ. L'ancien couvert, dont la date d'édification était inconnue, était cadastré.

b. Selon la représentante du DCTI, si la parcelle était suffisamment grande pour contenir l'abri pour voitures, la distance de six mètres par rapport à la limite de propriété n'avait pas été respectée. Elle ne savait pas non plus de quand datait la première construction, ni si elle avait été autorisée. Dans l'hypothèse, qui devait être vérifiée, où le principe du droit acquis serait applicable en l'espèce, seule une reconstruction de dimensions identiques pouvait être autorisée.

La commission a invité la SI à produire un accord écrit des voisins, ainsi que tout document relatif à l'ancien couvert pour voitures.

11. Le 14 décembre 2009, la SI a fait parvenir à la commission un courrier de Madame Cornelia Fabjan, voisine, assurant que le nouveau couvert ne la dérangeait nullement et qu'aucune modification n'avait été demandée, ainsi que deux dossiers de mutations (22/1977 et 12/1997).

12. Le 18 janvier 2010, le DCTI a persisté dans son refus d'autorisation.

Les documents produits ne permettaient pas d'admettre l'existence d'un droit acquis car moins de vingt-cinq ans s'étaient écoulés depuis l'inscription au cadastre du premier couvert pour voitures.

Bien que la SI se soit engagée à réduire la surface de l'abri à 100 m², cette construction de peu d'importance ne pouvait être autorisée dans la mesure où deux bâtiments similaires, respectivement d'une surface de 69 m² et 35 m² étaient déjà érigés sur la même parcelle. La limite maximale de 50 m² prévue par le RCI était donc déjà dépassée.

L'abri pour voitures était une construction à part entière au sens de la LCI, raison pour laquelle le DCTI ne pouvait se contenter de l'accord des propriétaires de la parcelle voisine pour autoriser son aménagement. Une servitude de distance et vues droites devait encore être obtenue.

13. Le 26 février 2010, la SI a rappelé qu'elle ne contestait pas le fait que le couvert n'était pas une construction de peu d'importance au sens de la LCI.

L'ancien couvert avait été construit plus de trente ans auparavant et toléré par les autorités depuis lors. La surface du nouvel abri pouvait être ramenée à 100 m², soit sa superficie antérieure (sic!), ainsi que s'y était engagée la société. Le DCTI ne pouvait en exiger la démolition, en application des principes de droit acquis et de proportionnalité et du fait de l'accord de la voisine.

14. Par décision du 9 mars 2010, la commission a rejeté le recours.

Le couvert pour voitures avait été construit en limite de propriété et ne pouvait dès lors être autorisé, sans devoir respecter la limite des six mètres, que s'il avait été considéré comme une construction de peu d'importance. Tel n'était pas le cas puisque d'une part sa surface était supérieure à 50 m² (131,5 m²) et que, d'autre part, deux autres constructions de peu d'importance, d'une surface totale de 104 m² (69 m² + 35 m²), étaient déjà érigées sur la parcelle. La limite des 100 m² était donc dépassée. Un accord des propriétaires de la parcelle voisine n'avait aucune influence sur l'obligation de respecter les dispositions légales en matière de construction.

15. Le 17 juin 2010, la SI a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif, devenu le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à son annulation et au renvoi au DCTI pour nouvelle décision.

Persistant dans les termes de sa précédente argumentation, la recourante a ajouté que l'ordre de démolition du nouveau couvert pour voitures violait le principe de proportionnalité. L'autorisation de construire devait être délivrée dans la mesure où les circonstances particulières justifiaient une dérogation aux principes généraux du droit de la construction. En effet, l'abri litigieux était plus esthétique, se fondait dans l'architecture du quartier et n'avait pour vocation que de remplacer le précédent, vétuste et datant de plus de trente ans. La configuration du nouvel abri permettait un accès facilité aux places de stationnement et réduisait ainsi les nuisances pour le voisinage. La propriétaire de la parcelle voisine n'était pas dérangée par ce bâtiment. D'importants montants avaient été investis dans la reconstruction du couvert pour laquelle la recourante n'avait en toute bonne foi pas pensé qu'une autorisation était nécessaire, avant que le DCTI ne l'informe, plusieurs mois après le contrôle de la police des constructions, que tel était le cas. La nouvelle construction était de même nature que l'ancienne et n'était supérieure que de 54 m².

16. Le 23 juin 2010, la commission a transmis son dossier.

17. Le 28 août 2010, le DCTI a transmis son dossier et sa réponse, concluant à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

La recourante contestait l'ordre de démolition du couvert pour voitures, or cet ordre ne faisait pas l'objet de la procédure en cours. Le recours devait ainsi être déclaré irrecevable.

Dans la mesure où il était recevable, le recours devait être rejeté car le nouvel abri n'était pas une reconstruction à l'identique d'un couvert autorisé, mais une nouvelle construction de dimensions supérieures à la précédente, non autorisable. La recourante ne contestait pas le fait que l'abri litigieux ne pouvait pas être considéré comme une construction de peu d'importance, ni que les

conditions de l'art. 59 LCI n'était pas remplies. Le DCTI était tenu de refuser une autorisation de construire dont les conditions n'étaient pas réalisées, puisqu'il ne disposait d'aucune marge de manœuvre pour délivrer une autorisation en opportunité. Enfin, l'ordre de l'arrêt du chantier ayant été donné oralement le 6 juillet 2007 par l'inspectrice de la police des constructions, la recourante invoquait à tort sa bonne foi.

18. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

2. Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - aLOJ ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).

3. Le présent litige porte sur le refus du DCTI de délivrer l'autorisation de construire requise par la recourante et non sur la question de l'amende administrative et de l'ordre de démolition, qui fait l'objet de la procédure pendante devant le TAPI.

4. Le DCTI conclut à l'irrecevabilité du recours, dans la mesure où l'ordre de démolition du couvert pour voitures litigieux, contesté par la recourante dans ses écritures, ne fait pas l'objet de la présente procédure.

a. Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. En outre, il doit contenir l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. A défaut, un bref délai pour satisfaire à ces exigences est fixé au recourant, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA).

b. Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, il convient de ne pas se montrer trop strict sur la manière dont sont formulées les conclusions du recourant. Le fait que ces dernières ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est pas en soi un motif d'irrecevabilité, pourvu que le tribunal et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant (ATA/681/2010 du 5 octobre 2010 consid. 2 et références citées ; ATA/670/2010 du 28 septembre 2010 consid. 2 ; ATA/391/2010 du 8 juin 2010 consid. 4). Une requête en annulation d'une décision doit par exemple être déclarée recevable dans la mesure où le recourant a de manière suffisante manifesté son désaccord avec la décision, ainsi que sa volonté qu'elle ne développe pas d'effets juridiques (ATA/670/2010 du 28 septembre 2010 consid. 2 ; P. MOOR, Droit administratif, Vol. II, Berne 2002, 2^{ème} éd., p. 674 n. 5.7.1.4). Des conclusions conditionnelles sont en revanche irrecevables (ATA/650/2009 du 8 décembre 2009 consid. 3 ; ATA/307/2000 du 16 mai 2000 consid. 4).

En l'espèce, il ressort clairement des écritures et des conclusions de la recourante qu'elle souhaite voir la décision de la commission annulée et la cause renvoyée au DCTI, afin que l'autorisation de construire requise lui soit délivrée. Le seul fait que le mémoire de recours argumente sur l'ordre de démolition, en l'occurrence contesté, ne suffit pas à conduire à l'irrecevabilité du recours.

Le recours est donc recevable.

5. a. Aux termes de l'art. 1 al. 1 LCI, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, sur tout le territoire du canton, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a), ni modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b), ni démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c).
- b. L'art. 1 al. 5 et 6 LCI précise que dès que les conditions légales sont réunies, le DCTI est tenu de délivrer l'autorisation de construire, mais qu'aucun travail ne doit être entrepris avant que l'autorisation ait été délivrée.
- c. A teneur de l'art. 59 LCI, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle (al. 1). Cependant, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le DCTI peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (al. 3 let. d).
- d. Selon l'art. 69 al. 2 LCI, sous réserve des dispositions des art. 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être

inférieure à 6 mètres. L'art 68 LCI prévoit néanmoins que des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celles prévues à l'art. 69, selon les conditions fixées par le RCI.

e. Sont réputées constructions de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 3 RCI, 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. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m².

6. En l'espèce, l'abri pour voitures litigieux, construit en limite de propriété, a une surface de 131,5 m², soit plus de deux fois supérieure à la surface autorisée pour une construction de peu d'importance. En outre, deux constructions de peu d'importance sont déjà érigées sur la parcelle pour une surface totale de 104 m² (69 m² + 35 m²). La limite de 100 m² est dès lors dépassée avant même que ne soit pris en compte le nouveau couvert. En raison de ses dimensions, le nouvel abri n'est donc pas autorisable en tant que construction de peu d'importance, y compris si sa surface était réduite à 50 m².
7. L'accord écrit des propriétaires de la parcelle voisine n'a aucune influence sur l'obligation de la recourante de respecter la législation en matière de constructions.
8. Il n'est par ailleurs pas établi que l'ancien couvert pour voitures était érigé et autorisé depuis plus de trente ans. En effet, si un tel abri apparaît dans le relevé cadastral de 1997, rien ne figure dans celui de 1977, soit trente ans avant le contrôle de la police des constructions en été 2007. La recourante ne peut donc invoquer le principe de droit acquis qui, dans l'hypothèse où il s'appliquerait, ne serait valable que pour une nouvelle construction de même surface que la précédente.
9. Enfin, la recourante ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi alléguant qu'elle ne se doutait pas de la nécessité d'obtenir une autorisation pour reconstruire l'abri pour voitures, puisqu'elle a poursuivi et terminé les travaux malgré l'injonction d'arrêt du chantier de l'inspectrice de la police des constructions le 6 juillet 2007. Il ressort d'ailleurs des déclarations de Mme Sanchez à la commission qu'elle et son époux ont appris à cette date que le dépôt d'une demande était obligatoire et non seulement par le courrier du DCTI du 27 septembre 2007.
10. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le DCTI a refusé de délivrer l'autorisation de construire, raison pour laquelle le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 juin 2010 par la SI Maison de Repos Les Pins S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 19 mars 2010 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'000.- ;

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

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 ;

communique le présent arrêt à Me Serge Rouvinet, avocat de la recourante, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

C. Derpich

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :