

du 25 février 2003

dans la cause

M. G.

représenté par Me Claude Moreillon, avocat

contre

Monsieur B.

représenté par Me Alec Reymond, avocat

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

et

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

EN FAIT

1. Madame P. et Monsieur B. (ci-après : les copropriétaires) sont propriétaires de la parcelle no 7352, feuille ... de la commune de Satigny, sise route du Mandement. Cette parcelle est classée en zone agricole de développement 4B protégée. Selon le plan localisé de quartier no 27441-535, l'affectation des deux tiers environ de ce terrain est commerciale, la part restante étant destinée à une construction d'intérêt général.
2. Sur cette parcelle s'élève le bâtiment 463, ceint par une surface bitumée (préau) équipée d'environ septante-six places de stationnement. L'aménagement de ces dernières avait fait l'objet de l'autorisation de construire DD 77'605 prévoyant la transformation d'une ferme en bâtiment administratif et commercial de 1'500 m2 avec un parking pour toute cette surface commerciale.
3. C'est dans cet immeuble - connu sous le nom de "Ferme Y." - que Monsieur G. loue une salle de restaurant, dite "Salle du Y.", sise au troisième étage, ainsi que divers locaux, depuis le 1er mai 1989, et une salle de conférence, appelée "Salle du C.", située au premier étage, depuis le 1er février 1992.

M. G. utilise ces locaux pour l'organisation de réceptions et de banquets, notamment pour des réunions d'entreprises et des mariages. La Salle du Y. peut accueillir de 120 à 140 personnes et la Salle du C. de 50 à 60 personnes.

La fin de ces deux contrats a été fixée au 31 janvier 2002. Toutefois, en l'absence de résiliation écrite dans un délai de six mois avant cette échéance, les parties sont réputées avoir acquiescé à leur continuation pour une durée d'une année, et cela d'année en année. Aucune résiliation n'a été signifiée à ce jour.

Par ailleurs, l'article 24 du contrat portant sur la Salle du C. attribue la jouissance du préau au locataire, pour autant que son accès soit laissé libre aux autres locataires, et que son utilisation n'entraîne aucune nuisance. Ainsi, M. G. utilise les places de stationnement pour accueillir ses clients, dès lors que ces places sont généralement libres le soir et en fin de semaine.

4. Le 27 juillet 2000, Architectes A., société à responsabilité limitée mandatée par M. B., a sollicité une autorisation de construire auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL).

M. B. envisageait d'aménager un dancing au rez-de-chaussée de son immeuble. Ce club privé à l'enseigne "Le L." (ci-après : le club privé) serait un club échangiste, qui occuperait une surface de 290 m² des locaux du rez-de-chaussée. Il pourrait recevoir entre 100 et 120 personnes et serait pourvu d'une discothèque et d'une buvette permanentes. L'horaire d'exploitation de l'établissement serait fixé du mercredi au samedi de 22h00 à 5h00 et le dimanche de 16h00 à 5h00. En outre, quarante-cinq des places de stationnement entourant le bâtiment seraient réservées à l'usage des clients.

5. La requête définitive en autorisation de construire a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du 21 août 2000.

6. Par courrier du 25 août 2000, la commune de Satigny a délivré un préavis négatif au sujet du projet susmentionné.

Le bâtiment de la Ferme du Y. se situait en zone villas, dont les habitants subirait inévitablement les nuisances sonores provoquées par le dancing et le trafic de véhicules qui s'ensuivrait. Par ailleurs, un grand nombre d'habitants de Satigny s'opposait à l'implantation d'un club échangiste sur le territoire de la commune.

7. Par courrier du 19 septembre 2000, M. G. a fait part au DAEL de son opposition au projet.

L'autorisation lui causerait de graves inconvénients et partant, devait être refusée sur la base de l'article 14 alinéa 1 lettre a de la loi sur les installations et les constructions diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

8. Entre les mois d'août et décembre 2000, le DAEL a reçu les préavis favorables du service cantonal d'écotoxicologie, de l'office des transports et de la circulation du département de justice et police et des transports, de l'office cantonal de l'inspection et des relations du travail, du service des contrôles et de l'assainissement, du service du feu, de la direction de

l'aménagement et du Conseiller d'Etat chargé du département de justice et police et des transports à propos de l'activité du club échangiste.

9. Le 25 septembre 2000 Architectes A. a fourni au DAEL les plans d'aménagement des places de stationnement dont disposerait le club privé.
10. Par décision du 6 décembre 2000 publiée dans la FAO le 11 décembre 2000, le DAEL a accordé l'autorisation requise. Le parking était cependant autorisé à titre précaire.
11. Par acte déposé le 10 janvier 2001, M. G. a recouru contre ladite décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après : la commission) en concluant à son annulation.

L'implantation d'un club échangiste dans l'immeuble où il organisait des banquets de sociétés ou des réceptions de mariage lui causerait un grave préjudice. En outre, l'autorisation d'aménager un parking avait été donnée à titre précaire, ne garantissant pas de façon certaine des places de stationnement pour les clients du club. Or, ces places pouvaient être intégralement occupées par les clients de M. G..

12. Le 6 février 2001, M. B. a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Les griefs relatifs aux nuisances sonores étaient démentis par les préavis des services compétents. Par ailleurs, les motifs d'ordre moral invoqués par M. G. ne relevaient pas de la compétence du DAEL, ni de la commission. De plus, les deux contrats de bail liant M. G. aux copropriétaires devaient arriver à échéance le 31 janvier 2002, de sorte que l'intéressé ne pouvait faire valoir un intérêt au recours. Enfin, M. G. n'avait aucun droit sur les places de stationnement.

13. Les parties ont été entendues par la commission le 15 juin 2001.

M. G. a expliqué qu'il utilisait les places de stationnement depuis toujours. Il a en outre indiqué ne pas avoir reçu de congé de la part des copropriétaires au jour de l'audience.

14. Le 21 juin 2001, M. G. a transmis à la commission

deux lettres attestant de l'annulation de repas de mariages en raison de l'implantation du club échangiste. Il a en outre avancé qu'il serait privé des places de stationnement en violation des règles de la bonne foi, dès lors qu'en l'absence de parkings, l'exploitation de son entreprise était impossible. Au surplus, il a persisté dans ses conclusions.

15. Le 22 juin 2001, M. B. a indiqué à la commission qu'il persistait dans les conclusions prises dans sa réponse au recours.

16. Par décision du 9 novembre, reçue le 15 novembre 2001, la commission a rejeté le recours.

Les inconvénients dont faisait état le recourant étaient démentis par les préavis délivrés par les différents services. S'agissant des places de stationnement, les pièces produites ne permettaient pas de considérer qu'elles faisaient l'objet des contrats à bail au bénéfice desquels le recourant se trouvait.

17. Le 10 décembre 2001, M. G. a saisi le Tribunal administratif d'un recours, en concluant à l'annulation de la décision litigieuse.

La commission avait sous-estimé l'importance de la question des places de stationnement. Elle avait d'ores et déjà confirmé l'autorisation litigieuse, sans trancher le différend relatif au parking, qu'elle estimait relever du droit privé. Or, la question de la jouissance des places de stationnement était une condition essentielle à l'octroi de l'autorisation, vu l'impact que l'absence de parkings aurait sur le voisinage.

Par ailleurs, M. B. n'avait pas qualité pour requérir l'autorisation de construire, dès lors qu'il était copropriétaire de la parcelle avec Mme P..

18. M. B. a conclu au rejet du recours le 15 janvier 2002. Il avait toléré l'usage des places de stationnement par M. G. lors de réceptions ou de banquets, mais il s'agissait d'une autorisation "à bien plaire". Par ailleurs, la jouissance du préau prévue dans le contrat de bail n'était pas à confondre avec celle des places de stationnement.

19. Dans ses observations du 15 février 2002, le DAEL a conclu au rejet du recours.

20. Le 24 juin 2002, le tribunal de céans s'est transporté au 197, route du Mandement à Satigny.

La Ferme du Y. était un ancien bâtiment, entièrement restauré et ceint sur trois côtés par un parking totalisant environ septante-six places de stationnement, dont cinquante attribuées au "L.". Une terrasse s'étendait devant la face sud; elle pourrait, selon M. B., être transformée en parkings pour les personnes travaillant sur les lieux. Certains locaux de la ferme étaient loués à des artisans, alors que deux logements l'étaient à des particuliers. Chacun des locataires de M. B. disposait gratuitement de deux places de stationnement, ce qui figurait dans les contrats de bail. M. G. relevait que ses clients profitaient également des stationnements tracés le long de la route du Mandement.

21. Par courrier du 24 juillet 2002, M. B. a demandé au tribunal de compléter son procès-verbal de transport sur place par la mention de la déclaration de M. G. selon laquelle il ne contestait pas l'attribution de vingt-deux places au club privé. M. B. a en outre communiqué un plan de réaménagement du parking qui permettrait d'atteindre un nombre de nonante-deux places.

22. Le 22 août 2002, M. G. a précisé que l'attribution des vingt-deux places de stationnement au club privé n'était pas contestée tant et aussi longtemps que M. B. ne lui avait pas dénié la faculté d'occuper la quasi totalité des places restantes.

En outre, il ne lui avait pas été donné connaissance des plans de réaménagement du parking transmis au Tribunal administratif par M. B. et qui étaient nouveaux dans la procédure.

23. Par courrier du 27 août 2002, le juge délégué a sollicité du Tribunal des baux et loyers la communication de la procédure C/24820/2001 opposant M. G. à M. B. et à Mme P.

a. Par acte déposé le 31 octobre 2001 au greffe du Tribunal des baux et loyers, M. G. a formé une demande en constatation de droit et en mesures provisionnelles.

Concernant les places de stationnement, il a conclu, sur mesures provisionnelles et sur le fond, à ce qu'il soit fait interdiction à M. B. et à Mme P., sous la

menace des peines de droit de l'article 292 du Code pénal (CP - RS 311.0), de l'empêcher, de quelque manière que ce soit, d'occuper, par ses véhicules ou ceux de ses clients, aucune des places du parking autour de la ferme du Y.. Sur le fond, il a conclu en outre à ce que le tribunal dise que le loyer comprenait l'utilisation de toutes les places de parking.

b. Dans ses notes de plaidoirie du 8 novembre 2001, M. B. a conclu à l'irrecevabilité de la requête.

c. Les mesures provisionnelles relatives aux places de stationnement et requises par M. G. ont été ordonnées par le Tribunal des baux et loyers le 16 novembre 2001.

d. Par acte déposé à la Cour de justice le 5 décembre 2001, M. B. et Mme P. ont fait appel contre cette ordonnance, en concluant à son annulation.

e. Lors de l'audience de plaidoirie du 14 janvier 2002 devant la Cour de justice, M. G. a conclu au rejet de l'appel formé contre l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers.

f. Par arrêt du 15 avril 2002, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance.

L'examen des plans de l'immeuble ne faisait apparaître qu'un espace autour de l'immeuble, ne permettant ainsi pas de distinguer un préau et un parking. Il était par ailleurs incontestable que le bail de 1989 comportait de manière implicite la jouissances de places de stationnement litigieuses.

24. Sur quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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. a. Le recourant reproche au département d'avoir fait suite à la demande d'autorisation de construire déposée par M. B. seul, alors que Mme P. est copropriétaire de la

parcelle.

b. À teneur de l'article 11 alinéa 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01), toutes les demandes d'autorisation et tous les plans qui y sont joints doivent être datés et signés par le propriétaire de l'immeuble intéressé ou par un mandataire professionnellement qualifié.

c. En l'espèce, la requête en autorisation et les plans ont été signés par Architecte A.. Partant, ce grief est infondé.

3. Le recourant prétend ensuite que la commission a violé l'article 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) en confirmant l'autorisation litigieuse sans préalablement trancher le différend relatif au parking. En effet, le club privé n'avait pas la garantie de disposer de places de stationnement, puisque le parking n'avait été autorisé qu'à titre précaire. La pénurie de places de stationnement qui s'ensuivrait engendrerait ainsi parking sauvage et augmentation du trafic, ce qui serait source de désagréments pour l'ensemble du voisinage, voire néfaste à l'entreprise exploitée par le recourant.

4. a. Le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05)).

b. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157; 113 Ib 220). Elles conservent toutefois une portée propre dans la mesure où elles tendent à lutter contre un type de nuisances secondaires (ATA G. du 25 juin 2002; ATA C. du 9 janvier 2001).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, l'article 14 LCI appartient aux normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Ces normes ne visent pas au premier chef la protection de l'intérêt des voisins (ATA B. du 5 novembre 2002; ATA S. du 13 février

2001; ATA C.-M. du 15 octobre 1996; ATA DTP c/ Association des intérêts de la Belotte et autres du 5 juin 1991 publié in SJ 1992 516).

c. Le Tribunal administratif observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commission de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA C. du 23 mars 1999; ATA C.-M. du 15 octobre 1996).

5. a. Le raisonnement du recourant à propos de l'autorisation à titre précaire du parking est erroné. En effet, l'aménagement de ce parking a déjà fait l'objet de l'autorisation DD 77'605 et a été réalisé. Ainsi, ces places de stationnement existent et il n'y a plus lieu de débattre de la question de la délivrance d'une autorisation. Précisons encore que si, dans la présente affaire, cette autorisation avait été donnée à titre précaire, c'était dans l'unique but de se conformer au plan localisé de quartier qui réserve une partie de la parcelle à une construction d'intérêt général. Cette précaution apparaît toutefois vaine, les places de parking étant déjà autorisées.

b. S'agissant des nuisances qu'engendrerait, selon le recourant, le projet, il sied de souligner que celui-ci a obtenu les préavis favorables de tous les services concernés. Le tribunal de céans ne saurait dès lors substituer son appréciation à celle de professionnels dans le domaine, confirmée pour le surplus par une commission composée de spécialistes. Rappelons au demeurant qu'aucun des voisins n'a interjeté de recours contre la décision de la commission confirmant l'autorisation octroyée par le DAEL.

c. Au vu de ce qui précède, il s'ensuit qu'on ne peut retenir l'existence d'inconvénients graves au sens de l'article 14 LCI en l'espèce.

6. Quant à la question de savoir si le recourant est au bénéfice d'une clause contractuelle lui attribuant la jouissance de ces places, elle relève du droit privé et ne peut être tranchée par le tribunal de céans.

7. Au vu des considérations qui précèdent, le tribunal de céans constate qu'aucun fait ne s'oppose à l'octroi de l'autorisation requise.

Partant, l'autorisation de construire sera confirmée et le recours rejeté.

8. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant. Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à l'intimé, à la charge du recourant (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 décembre 2001 par M. G. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 9 novembre 2001;

au fond :

le rejette;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'500.-;

alloue à M. B., à la charge de M. G., une indemnité d'un montant de CHF 1'500.-;

communique le présent arrêt à Me Claude Moreillon, avocat du recourant, à la commission de recours en matière de construction ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à Me Alec Reymond, avocat de Monsieur B...

Siégeants : M. Thélin, président, M. Paychère, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges, M. Torello, juge suppléant.

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

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

N. Mega