

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/896/2007-DCTI

ATA/577/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 13 novembre 2007

dans la cause

NYP S.A.

représentée par Me Frédéric Olofsson, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

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

APPART S.A.

représentée par Me Shahram Dini, avocat

EN FAIT

1. A la rue Maunoir 12, 1206 Genève, soit en deuxième zone de construction, se situe un immeuble d'habitations constitué en propriétés par étages (ci-après : PPE). Les combles appartiennent à la société Appart S.A. et représentent 276,8 pour mille de l'immeuble. La société Nyp S.A. est propriétaire des appartements sis dans les étages, lesquels représentent 723,2 pour mille de l'immeuble.
2. Le 5 août 2003, Appart S.A. a sollicité auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI ou le département) une demande définitive d'autorisation de construire visant à rénover et à transformer en logements les combles de l'immeuble.
3. Par décision publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du 16 juin 2004, le département a délivré l'autorisation sollicitée, assortie d'un certain nombre de conditions. La condition n° 4 renvoyait notamment au préavis « sécurité locataires », aux termes duquel le quatrième étage, situé au-dessous du chantier, devrait rester vide, conformément aux engagements pris par Appart S.A.

Cette décision est devenue définitive et exécutoire.

4. Le 7 octobre 2005, suite à une intervention de Nyp S.A., le DCTI a demandé à Appart S.A. de former une requête complémentaire en autorisation de construire. Les plans autorisés pour les combles inférieurs et supérieurs ne comportaient en effet aucune indication relative au passage de canaux de fumée désaffectés et à la présence de courettes sanitaires figurant sur les plans des étages inférieurs.
5. Le 3 avril 2006, Appart S.A. a déposé une demande complémentaire d'autorisation de construire, faisant apparaître, dans les niveaux supérieurs, les deux courettes existantes, de même que deux conduits de cheminée existants, maintenus en l'état.
6.
 - a. Les préavis recueillis dans le cadre de cette requête complémentaire ont été favorables.
 - b. Dans un courrier du 31 mars 2006 adressé au DCTI et considéré par ce dernier comme des observations en rapport avec l'autorisation complémentaire sollicitée, Nyp S.A. a relevé que le copropriétaire majoritaire n'avait pas donné son accord pour la mise en place d'un échafaudage.
 - c. Le 19 mai 2006, Nyp S.A., se référant à des échanges de correspondance antérieurs, a souligné que le projet visait à réaliser des travaux dans les parties communes de l'immeuble. Or, l'accord du propriétaire majoritaire n'avait pas été

sollicité et ce dernier s'opposait à de tels travaux. Nyp S.A. a encore relevé que la coupole en verre de la cage d'escalier serait supprimée et avec elle le puits de lumière, que l'accès au toit ne serait plus possible à moins de passer par l'intérieur d'un appartement, que l'escalier menant du cinquième au sixième étage était totalement privatisé, ce qui était aussi le cas de l'entrée de l'appartement se trouvant sur le palier, que le détail du système de machinerie de l'ascenseur n'avait pas été produit, que le type de dalle agréé au cinquième étage n'était pas décrit - alors que l'appartement du quatrième étage était habité - ni d'ailleurs le type de chauffage et de production d'eau chaude, que les travaux risquaient de créer une inondation au quatrième étage et, enfin, que les locataires de l'immeuble n'avaient pas été informés du chantier à venir.

7. Le 16 juin 2006, le département a prolongé l'autorisation de construire initiale, puis, le 28 juin suivant, il a délivré l'autorisation complémentaire sollicitée. Cette dernière ne touche pas aux conditions fixées dans l'autorisation de base.
8. Le 27 juillet 2006, Nyp S.A. a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRC). Les travaux prévus par Appart S.A. auraient pour effet de gêner notablement et durablement les locataires de Nyp S.A., en particulier par la privatisation des parties communes. Aucune information précise n'avait pu être obtenue au sujet de l'évacuation des locataires du quatrième étage durant les travaux. Or, ces derniers risquaient de provoquer des inondations dans les appartements en question. Appart S.A. n'avait pas non plus fourni d'indications sur l'isolation phonique prévue entre le quatrième et le cinquième étage ni sur le type d'installation de chauffage. Il n'y avait pas d'accès prévu pour l'entretien ou pour le ramonage et la toiture ne serait accessible qu'en passant par l'intérieur d'un des appartements à créer. Dès lors que Nyp S.A. n'autorisait pas Appart S.A. à faire usage des installations techniques lui appartenant, l'approvisionnement en eau sanitaire et l'évacuation des eaux usées des nouveaux logements n'étaient pas assurés. Enfin, selon les dispositions pertinentes du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210), les travaux litigieux devaient être décidés à la majorité de tous les propriétaires. Or, cette majorité n'avait pas été obtenue.
9. Le 28 août 2006, Appart S.A. s'est opposée au recours. La requête en autorisation complémentaire ne différait de l'autorisation originale que par la présence, sur les plans, des courettes et des conduits de cheminée. Il n'y avait pas eu d'autre modification.
10. a. Le 20 octobre 2006, la CCRC a entendu les parties en comparution personnelle. Pour Nyp S.A., la requête complémentaire modifiait l'ensemble du projet et tous les griefs devaient être étudiés.

Pour le département, il n'y avait pas eu de modification des conditions fondées sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). La condition n° 4, selon laquelle le quatrième étage devait être libre de tout occupant pendant la durée des travaux, était maintenue.

L'architecte d'Appart S.A. a indiqué que le service de sécurité des chantiers avait renoncé à demander cette évacuation.

b. Une nouvelle audience de comparution personnelle a eu lieu le 3 novembre 2006, au cours de laquelle les parties ont maintenu leurs positions.

11. Le 23 janvier 2007, la CCRC a rejeté le recours. L'autorisation initiale, entrée en force, ne pouvait pas être revue. Quant à l'autorisation complémentaire, elle ne portait que sur la mise à jour des plans, sans modification des conditions initiales, et elle ne causait pas d'inconvénient grave au sens de l'article 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Au surplus, la CCRC n'était pas compétente pour connaître des éléments de droit privé allégués par la recourante.
12. Le 5 mars 2007, Nyp S.A. a saisi le Tribunal administratif d'un recours, reprenant et développant son argumentation antérieure. Une demande d'autorisation de construire complémentaire n'avait pas pour but de pallier les erreurs d'une autorisation initiale, basée sur des faits erronés. Or, les travaux autorisés en fin de compte différaient du projet initial, tant en raison des éléments de construction que du droit de copropriété qu'Appart S.A. n'avait pas évoqué à l'origine. Les conditions de sécurité et de salubrité n'étaient pas non plus remplies, car Appart S.A. ne pouvait pas faire usage des installations techniques appartenant à la recourante. Le projet initial privatisait des parties communes de la copropriété. Les locataires du quatrième étage risquaient d'être évacués pendant la durée des travaux. Le projet violait la législation en matière de propriété par étage.
13. Le 10 avril 2007, le département s'est opposé au recours. L'autorisation de construire initiale était définitive et exécutoire. Les travaux prévus dans l'autorisation complémentaire entraient dans le cadre de ce qu'une telle procédure permettait de traiter. Le maintien des courettes et des cheminées ne générait pas d'inconvénient grave.
14. Appart S.A. s'est aussi opposée au recours le 10 avril 2007. La recourante tentait de remettre en question l'autorisation initiale, alors que cette dernière était définitive et exécutoire. L'autorisation complémentaire avait été déposée à la demande du département, suite à des remarques de Nyp S.A. Le fait de contester après coup ces éléments violait le principe de la bonne foi. L'autorisation délivrée ne causait pas d'inconvénient grave et la question des droits privés n'était pas de la compétence du Tribunal administratif.

15. Entendues en comparution personnelle le 14 mai 2007, les parties ont campé sur leurs positions.
16. a. Les 8 et 12 juin 2007, le département et Appart S.A. ont transmis au tribunal un courrier qui leur avait été adressé par l'inspection des chantiers, lequel confirmait avoir accordé à Appart S.A. la permission de démarrer le chantier sans évacuer l'appartement du quatrième étage. Toutefois, un *modus operandi* strictement défini devait être respecté.

b. Il résulte d'un constat d'huissier, produit par Nyp S.A. le 17 juillet 2007, que le plafond de la salle de bains du quatrième étage avait été percé par des travaux effectués à l'étage supérieur, et des gravats étaient tombés sur le sol. Nyp S.A. avait demandé au DCTI un ordre formel d'arrêt des travaux, afin que les conditions du préavis « sécurité locataires » soient respectés. L'abandon de la condition n° 4 visant à ce que les logements du quatrième étage soient évacués pendant la durée des travaux était incompréhensible.
17. Le 14 août 2007, le département a précisé que, lors d'une visite effectuée sur place le 18 juin 2007, un inspecteur de l'inspection des chantiers avait constaté que les travaux entrepris dans les combles s'étaient limités à des nettoyages et à l'évacuation de déchets ; la chape existante avait été égalisée à deux endroits. Il s'agissait d'interventions décrites dans le rapport de phasage des travaux et approuvées par l'inspection du chantier. L'inspecteur avait pu vérifier qu'il n'y avait pas de trou dans le plancher des combles pouvant correspondre à celui figurant sur les photos transmises par Nyp S.A.
18. Le 30 août 2007, Appart S.A. a contesté les éléments figurant dans le courrier de Nyp S.A. du 17 juillet 2007 et maintenu ses conclusions.

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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. a. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagement intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/653/2004 du 24 août 2004).

b. Au vu de ce qui précède, les griefs fondés sur le respect des relations entre les copropriétaires par étages ne seront pas examinés par le Tribunal administratif, dès lors qu'ils relèvent le cas échéant des tribunaux civils.

3. Selon l'article 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01), est réputée complémentaire une demande qui a pour objet de modifier une demande d'autorisation principale en cours d'examen ou une autorisation principale en vigueur. Si une telle demande a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial ou l'adjonction au projet initial d'un ouvrage séparé et d'une certaine importance, elle doit être traitée comme une demande nouvelle et distincte (art. 10A al. 2 RALCI).

En l'espèce, il ressort des plans que la demande complémentaire ne vise qu'à maintenir dans les combles de l'immeuble deux blocs de canaux de fumée et deux courettes d'aération. L'objet de cette requête entre dans le cadre de ce qui peut être demandé dans une requête complémentaire d'autorisation de construire. Partant, c'est en vain que la recourante conclut à ce que l'ensemble du projet soit revu à l'occasion de la présente procédure. Les éléments autorisés dans la décision initiale, aujourd'hui définitive et exécutoire, ne sauraient dès lors être remis en cause à l'occasion du dépôt de la requête complémentaire en autorisation de construire ou de la présente procédure.

4. a. Le département peut refuser les autorisations prévues à l'article 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 litt. a LCI), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c) ou encore, offre des dangers particuliers (let. d).

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 telle portée dans la mesure où elles tendent à lutter contre un type de nuisances secondaires (ATA/629/2003 du 26 août 2003 et les références citées).

c. Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, l'article 14 LCI fait partie des normes de protection destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Il ne vise pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins (ATA/113/2004 du 3 février 2004).

L'article 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa

réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients liés à l'exécution d'un chantier, notamment la circulation accrue qui en résultait, n'étaient ni graves, ni durables même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins, en particulier pendant la phase de chantier, laquelle était toutefois temporaire (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.530/2002 du 3 février 2003 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002).

En l'espèce, les inconvénients graves allégués par la recourante seraient principalement générés par l'autorisation initiale laquelle ne peut pas être revue dans la présente procédure. On cherche en vain à comprendre quelles nuisances les travaux autorisés suite à la demande complémentaire d'autorisation de construire pourraient provoquer, puisqu'il s'agit uniquement de s'assurer que les canaux de cheminée et les courettes sanitaires soient maintenus dans les combles. Partant, ce grief devra aussi être écarté.

5. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 LPA). Une indemnité de procédure, en CHF 1'500.-, sera allouée à Appart S.A., à la charge de Nyp S.A.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 mars 2007 par Nyp S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 23 janvier 2007 ;

au fond :

le rejette ;

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

alloue à Appart S.A. une indemnité de CHF 1'500.- à la charge de Nyp S.A. ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 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 Frédéric Olofsson, avocat de la recourante ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information, à la commission cantonale de recours en matière de constructions et à Me Shahram Dini, avocat d'Appart S.A.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :