

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2901/2009-SECIV

ATA/115/2010

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 16 février 2010

2^{ème} section

dans la cause

Monsieur Z_____

contre

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

EN FAIT

1. La parcelle n° _____ feuille _____, commune de Genève - Eaux-Vives, est propriété de la communauté des copropriétaires de l'immeuble _____, rue Y_____. Elle est administrée par la régie B_____ S.A. (ci-après : la régie B_____). Il s'agit d'une copropriété par étages (ci-après : PPE) au sens des art. 712 let. a et ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210).
2. La communauté des copropriétaires est composée de huit copropriétaires dont Monsieur Z_____ (selon les données du registre foncier consultable en ligne - <http://etat.geneve.ch/extraitfoncier/immeuble.aspx>).
3. Au rez-de-chaussée du bâtiment n° B628 sis sur la parcelle _____, rue Y_____, se trouvent les locaux d'un cabaret-dancing (ci-après : le dancing). Ceux-ci sont situés dans la partie du bâtiment attribuée à la part de copropriété par étages détenue par Monsieur Z_____. Celui-ci loue les locaux à la société anonyme V_____ S.A., sise à Genève. Le dancing est exploité par la société T_____ S.A., administrée par Monsieur C_____, à l'enseigne "le V_____ Club".
4. Le 14 juillet 2000, les anciens propriétaires de la parcelle n° _____, avant que celle-ci ne soit constituée en copropriété par étages, ont obtenu de la police des constructions rattachée à l'heure actuelle au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI), une autorisation de construire un sas d'entrée au bas de l'allée du bâtiment n° _____. L'autorisation était assortie d'une réserve : « la porte sert de voie d'évacuation au dancing et doit pouvoir être ouverte en permanence dans le sens de l'évacuation ».
5. La pose de ce sas s'est faite après 2002, dans le cadre de travaux de réfection de l'entrée de l'immeuble qui permet d'accéder aux appartements de l'immeuble du _____ rue du Y_____. Les travaux ont été entrepris par la copropriété.
6. Le 17 mars 2009, le service de la police du feu (ci-après : la police du feu), rattachée au DCTI, a effectué un contrôle des dispositifs de sécurité du dancing.
7. Le 19 mars 2009, la police du feu, sous la plume de M. S_____, a écrit à la direction du dancing. Certains éléments du dispositif de prévention et de lutte contre l'incendie étaient insuffisants. Ces éléments étaient énoncés dans ce courrier. Ils concernaient exclusivement le dispositif de prévention anti-feu installé à l'intérieur de l'établissement. Les travaux nécessaires ont été exécutés par la suite par les exploitants du dancing après une rencontre entre le service du feu et ces derniers dans les locaux du dancing le 5 mai 2009.

8. Le 14 mai 2009, Mme M_____, collaboratrice de la régie B_____ a écrit un courriel à M. S_____. Elle faisait suite à un entretien qu'un autre collaborateur de cette régie avait eu avec celui-ci concernant d'autres travaux de mise en conformité directement liés à l'exploitation des locaux du dancing. La police du feu devait adresser directement son courrier au propriétaire de l'établissement, M. Z_____ et à son exploitant, M. C_____, qui devraient respectivement prendre en charge ces travaux, une copie de la correspondance devait être adressée à la régie B_____.
9. La police du feu a ainsi écrit le 18 mai 2009 à la régie Z_____ S.A. (ci-après : la régie Z_____), mandataire de M. Z_____. Lors d'un contrôle effectué dans le hall de l'immeuble _____, rue Y_____, qui constituait une sortie de secours du dancing, ce service avait constaté que les luminaires autonomes de l'éclairage de secours avaient été supprimés ainsi que la signalisation directionnelle. En outre, la porte automatique n'avait pas été installée conformément au préavis de la police des constructions, daté du 14 juillet 2000 (APAT _____) qui stipulait, notamment, que ladite porte devait pouvoir être ouverte en permanence dans le sens de la fuite. La mise en conformité de ces deux éléments était demandée, les deux battants de la porte métallique composant l'ancienne porte de l'immeuble devant être équipés d'un système ouvrable facilement. L'installation d'éclairage de secours et la signalisation devaient être réalisées immédiatement.
10. Le 9 juin 2009, une collaboratrice de la régie Z_____ a répondu à ce courrier. Elle était surprise que la police du feu lui demande d'intervenir dans les parties communes de l'immeuble alors que la régie B_____ était en charge de la gérance de celui-ci.
11. Le même jour, elle a transmis par courriel la lettre de la police du feu du 18 mai 2009 à la régie B_____ en précisant que celle-là avait été transmise par erreur à leur régie qui ne gérait pas cette copropriété.
- Par retour de courriel, une collaboratrice de la régie B_____ lui a répondu, Le courrier de la police du feu concernait des exigences de sécurité imposées par l'exploitation du V_____, locataire du lot propriété de M. Z_____. Ce dernier et le propriétaire du dancing étaient priés d'y donner suite, faute de quoi ils s'exposeraient à des mesures de la part de la police du feu.
12. Le 12 juin 2009, la régie Z_____ a écrit à la régie B_____. Les éclairages de secours qui manquaient, existaient avant la rénovation du hall et avaient été déposés par les entreprises mandatées par l'administratrice de la copropriété. Concernant le montage erroné de la porte d'entrée qui ne respectait pas le préavis inclus dans l'autorisation, il leur semblait difficile d'en faire supporter les coûts au locataire.

Le 15 juin 2009, la régie B_____ a répondu à la régie Z_____. Elle n'avait pas connaissance des faits relatés par celle-ci mais elle recommandait d'effectuer les travaux requis selon les instructions précises du service du feu.

13. Le 8 juillet 2009, la police du feu a adressé un courrier recommandé "au(x) propriétaire(s) de l'immeuble cité sous rubrique", mentionnant pour adresse : "Régie Z_____ S.A., rue W_____, 1202 Genève". Référence était faite au contrôle du 13 mai 2009 et au courrier du 18 mai 2009 par lequel des travaux avaient été demandés. Le 30 juin 2009, lors d'un nouveau contrôle facturé CHF 150.-, la police du feu avait constaté que ses exigences n'avaient pas été satisfaites. Les propriétaires de l'immeuble, _____, rue Y_____ contrevenaient à la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 janvier 1990 (LPSSP - F 4 05), ainsi qu'à la norme de protection incendie de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), notamment à ses art. 48 et 51. En application de l'art. 37 LPSSP, un délai au 11 août 2009 était imparti pour effectuer les travaux sous menace que ceux-ci soient effectués par la police du feu aux frais des propriétaires et sous la menace d'une amende. Copie de ce courrier a été adressée à la régie B_____.

Mention était faite que cette décision pouvait faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif dans les trente jours à compter de sa notification.

14. Le 29 juillet 2009, la régie B_____ a écrit à M. Z_____. Elle avait donné son accord le 15 juin 2009 à ce qu'il fasse réaliser les mesures qu'exigeait la police du feu, notamment pour les luminaires et la signalisation du hall et du sas d'entrée. Les aménagements en question, selon entretien avec M. S_____, étaient exigés exclusivement du fait de l'exploitation des locaux par le dancing.
15. Par acte daté du 5 août 2009, M. Z_____ a interjeté en son seul nom recours contre la décision de la police du feu du 8 juillet 2009 reçue le 9 juillet 2009. Il conclut au constat de la nullité de la décision attaquée et à son annulation. Subsidiairement, il conclut à l'appel en cause de la régie B_____ et de la copropriété. M. Z_____ et la régie Z_____ devaient être déchargés de toutes obligations concernant la décision du 8 juillet 2009 du DCTI. Plus subsidiairement, un délai de deux ans devait être accordé pour exécuter les travaux, la régie B_____ et les copropriétaires du _____, rue Y_____ devaient être condamnés à exécuter les travaux.

Les travaux d'installation du sas d'entrée avaient été exécutés par la régie B_____, administratrice de la PPE. Ces travaux concernaient les parties communes de l'immeuble. La décision était nulle pour vice de forme car elle n'avait pas été envoyée aux copropriétaires de l'immeuble ou à leur mandataire qui était la régie B_____ et non pas la régie Z_____. Si la nullité de la décision pour ce vice de forme ne devait pas être admise, il convenait d'accepter l'appel en

cause de la copropriété. Le délai d'un mois pour réaliser les travaux était trop court.

16. Le 12 octobre 2009, le DCTI a répondu. Il conclut au rejet du recours. La décision du 8 juillet 2009 n'était aucunement viciée. Si tel était le cas, une notification irrégulière ne pouvait entraîner aucun préjudice pour les parties. En l'occurrence, le recourant avait reçu la décision querellée et fait usage des voies de droit si bien qu'il n'avait subi aucun préjudice. Selon le règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01), le propriétaire ou l'exploitant d'une installation devait s'assurer du bon entretien de celle-ci et le DCTI pouvait exiger des propriétaires ou de l'exploitant le remplacement d'une installation ou d'un équipement si son état le justifiait. Il y avait des risques spéciaux en matière de défense contre l'incendie concernant les cabarets-dancings. Les mesures et sanctions prises en matière de droit des constructions devaient être dirigées contre le perturbateur par comportement ou par situation. M. Z_____ était perturbateur par situation en sa qualité de propriétaire des locaux dont l'exploitation sous forme de cabaret-dancing rendait seules nécessaires les mesures de prévention incendie exigées par la police du feu dans le hall de l'immeuble sis au _____, rue Y_____.

17. Le 27 novembre 2009, un transport sur place a été ordonné par le juge délégué.

Ce dernier a constaté que le dispositif d'éclairage demandé par la police du feu avait été remis en place. M. S_____ a expliqué qu'il avait relevé lors de son premier contrôle qu'une porte électrique coulissante à deux battants avait été rajoutée qui n'était pas conforme à la porte requise dans l'autorisation de construire APAT _____. La porte en question devait pouvoir s'ouvrir vers l'extérieur. Lorsqu'il y avait une porte automatique à ouverture électrique coulissante, il existait des systèmes permettant d'adapter celle-ci et permettant de l'ouvrir manuellement dans le sens de la sortie.

M. Z_____ a indiqué que ces travaux ne lui incombait pas mais revenaient à la copropriété. C'était celle-ci qui avait payé les travaux dans l'allée du n° 7. La pose de la porte coulissante n'était pas de son fait, lui-même y étant opposé mais il avait dû se soumettre à la décision de la copropriété.

M. S_____ a rappelé que la décision d'autorisation avait été notifiée en 2000 à M. Z_____.

Le DCTI, a demandé le retrait de l'effet suspensif attaché au recours.

18. Sur intervention du juge délégué du 3 décembre 2009, la régie B_____ a écrit le 10 décembre 2009. Elle était l'administratrice de la PPE rue Y_____.

transmettrait une copie d'un procès-verbal d'assemblée générale de la copropriété du 24 septembre 2009 qui devait répondre aux questions qui lui étaient posées. M. Z_____ avait avisé l'assemblée de son recours au Tribunal administratif dont il avait pris seul l'initiative et de l'appel en cause de la régie B_____. La mise en conformité de la porte automatique de l'allée avait été examinée avec l'entreprise qui avait installé la porte. Celle-ci demeurait sur le mode ouverture en cas de coupure d'électricité. Il fallait voir avec le service du feu si elle devait être raccordée à l'alarme incendie du V_____ Club. La question devait être examinée avec la police du feu. Concernant l'installation des luminaires d'éclairage de secours manquants, la copropriété allait les faire poser.

19. Le 11 décembre 2009, l'intimé a réagi à la réception de la copie du procès-verbal de transport sur place du 27 novembre 2009. Il a contesté avoir indiqué lors du transport sur place que l'éclairage de secours installé était conforme. Il devait encore vérifier si l'emplacement situé à la sortie de la porte de secours était suffisamment éclairé. Il a également transmis un courrier que la police du feu avait adressé à la régie B_____ pour lui indiquer que l'exigence d'une porte automatique ouvrable dans le sens de la fuite était maintenue.
20. Le 17 décembre 2009, le recourant a réagi à réception du procès-verbal de transport sur place. Ce dernier omettait de mentionner qu'il avait appelé en cause la régie B_____ en sa qualité d'administratrice et représentante de la communauté des copropriétaires par étage de la rue du Y_____ et requis un autre transport sur place avec cette dernière.
21. Le 22 décembre 2009, le juge délégué a transmis à l'intimé une copie des pièces transmises par la régie B_____ le 10 décembre 2009 et par le recourant le 17 décembre 2009 en le priant de se déterminer.
22. Le 15 décembre 2009, l'intimé a contesté que la porte installée soit conforme aux exigences de sécurité en vigueur à Genève. Il avait envoyé un nouveau courrier dans ce sens à la copropriété, en l'adressant à la régie B_____ S.A. ainsi qu'à la régie Z_____ S.A..

EN DROIT

1. Formé en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A al. 1 et 2 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. Le recourant fait valoir la nullité de la décision de la police du feu du 8 juillet 2009, en raison de sa notification irrégulière. Ce grief sera examiné à titre

liminaire, cette question devant l'être d'office (P. MOOR, Droit administratif, vol. 2, 2ème éd., 2002, ch. 2.3.1.2., p. 307).

b. Les décisions administratives doivent être notifiées aux parties, le cas échéant à leur domicile élu, ou auprès de leurs mandataires (art. 46 al. 2 LPA dont la teneur sur ce point n'a pas été touchée par sa modification entrée en vigueur le 15 octobre 2009). Les « parties » au sens de cette disposition, sont celles qui, à l'endroit de l'autorité qui mène la procédure, ont des droits et des obligations de nature procédurale (P.MOOR, op.cit., ch. 2.2.5.5., p. 249). Par « mandataire » on entend toute personne dont on peut légitimement penser qu'elle représente la partie (P.MOOR, op.cit., ch 2.2.8.3., p.302 et jurisprudence citée). Le but de la communication est de permettre à la décision de déployer ses effets en la communiquant à ceux dont elle affecte la situation juridique, et cela, de telle manière qu'il ne dépende que d'eux d'en prendre connaissance (P.MOOR, op.cit., ch. 2.2.8.3., p. 302).

3. Les autorités compétentes en matière de police du feu sont le DCTI et, sur délégation de celui-ci, l'office de la sécurité civile ou le service de la police du feu (art. 1 al. 1 et 3 RPSSP).

4. Toute installation de sécurité incendie doit être maintenue en bon état de fonctionnement (art. 9 al. 1 RPSSP). Elle peut faire l'objet d'une mesure de remplacement si son état le justifie, ou d'adaptation en cas de changement d'affectation, voire de mesures complémentaires quelle que soit sa date de construction (art. 9 al. 3, 10 et 11 RPSSP).

La responsabilité du bon état d'entretien des installations, leur remplacement ou leur adaptation incombent au propriétaire ou à l'exploitant (art. 9 al. 2, 10 et 11 RPSSP), ce qui crée une pluralité de destinataires susceptibles d'être parties à une décision de la police du feu .

5. a. Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 CCS). A ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courants (art. 647a CCS), des actes d'administration plus importants (art. 647b CCS) et des actes de disposition (art. 648 CCS). De plus, le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CCS).

b. Le législateur fédéral a choisi de traiter la propriété par étages comme un cas particulier de copropriété (P.-H. STEINAUER op. cit., p. 309 n° 1124). Celle-ci se distingue de celle-là par le fait quelle est, de par la loi, dotée d'une organisation plus forte (art. 712g à 712t CCS), en particulier, la communauté

formée par les propriétaires d'étages bénéficie, selon l'art. 712l CCS, d'une certaine autonomie juridique (P.-H. STEINAUER, op. cit., p. 310 n° 1126).

c. La capacité restreinte de la communauté des propriétaires d'étages n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble (A. WERMELINGER, La propriété par étages, commentaire des articles 712a à 712t CCS, Fribourg 2002, p. 447). Elle peut agir en justice pour des questions liées à un état de fait concernant les parties communes de l'immeuble et non pas celles qui ne concernent que les parties exclusives de ce dernier (A. WERMELINGER, op. cit., p. 484 ad n° 161 ; P.-H. STEINAUER, Les droits réels, 2007, tome premier, 3003a, p. 455). La capacité judiciaire de la communauté englobe toutes les procédures, y compris celles de droit public, lorsqu'elles peuvent concerner la gestion de la propriété par étages (A. WERMELINGER, op. cit., p. 485 ad n° 162). Cette capacité s'étend aux procédures dans le domaine de l'aménagement du territoire, pour peu que la propriété par étages soit lésée ou concernée ou pour celle relevant de la police des constructions, tel le permis de construire délivré à un voisin (A. WERMELINGER, op. cit., p. 490 ad n° 193 et 194). La qualité pour agir a notamment été reconnue à une communauté de copropriétaires d'étage pour contester un changement d'affectation dans les locaux mêmes de la copropriété (ATA/395/2005 du 24 mai 2005).

En l'espèce, il n'est pas contesté que les injonctions contenues dans la décision de la police du feu du 8 juillet 2009 concernent la mise en conformité d'installations se situant dans les parties communes de la copropriété par étages, contrairement à celles qui avaient fait l'objet du courrier de la police du feu du 19 mars 2009. Il ressort en revanche des échanges de correspondance dont une copie été transmise à la police du feu qu'il existe un litige au sujet de la conformité des dispositifs installés dans lesdites parties communes, ainsi qu'un différend sur la prise en charge des travaux de mise en conformité entre la communauté des copropriétaires par étages, le propriétaire du lot dans lequel se trouve le dancing et l'exploitant de celui-ci.

6. Lorsque le dispositif anti-feu soumis au contrôle de la police du feu se trouve dans des locaux situés dans un bâtiment en propriété par étages et qu'il n'est pas possible de déterminer à qui il incombe de prendre en charge des travaux de mise en conformité parce que les personnes susceptibles d'être concernées de par la loi se renvoient la responsabilité, il n'y a pas lieu pour l'administration de tenir compte des desiderata des uns et des autres, ou d'accords internes qui auraient été pris. Même si, à teneur des art. 9 à 11 RPSSP, la police du feu peut avoir, selon les situations, le choix d'adresser des injonctions de mises en conformité à plusieurs destinataires, elle se doit alors de notifier ses décisions à celui des administrés qui a la maîtrise juridique la plus directe, des lieux où les travaux en question doivent être exécutés.

En l'occurrence, si les injonctions concernent l'exploitation du dancing loué par l'un des copropriétaires, elles touchent des installations se trouvant dans les parties communes de l'immeuble au sens de l'art. 712b al. 2 ch. 3 CCS. Dès lors que toutes les parties concernées ne sont pas d'accord sur la prise en charge de ces travaux, c'est à la communauté des copropriétaires par étages que ceux-ci incombent en vertu de l'art. 9 al. 1 RSSP parce que c'est elle qui a la maîtrise de ces parties communes. C'est à celle-ci que la police du feu doit ainsi notifier l'obligation de les entreprendre si elle veut que ses décisions déploient un effet juridique et si elle ne veut pas dépendre des tergiversations des uns et des autres.

7. La communauté des copropriétaires par étages peut être représentée vis-à-vis des autres par un administrateur pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (art. 712 al. 1 CCS ; H.P. STEINAUER, op. cit., n° 1330). En vertu de l'art. 46 LPA, c'est donc à cette personne que l'administration doit notifier ses décisions concernant la communauté.

En l'espèce la communauté des copropriétaires concernée a désigné la régie B_____ comme administratrice, ce que le service du feu n'ignorait pas puisqu'il a entretenu de la correspondance avec cette régie. En notifiant sa décision du 8 juillet 2009 qui concernait l'ensemble des copropriétaires non pas à l'adresse de cette dernière, mais chez le mandataire de l'un des copropriétaires, cette administration n'a pas respecté l'art. 46 al. 1 LPA. Le fait que la police du feu y ait été invitée par la régie administratrice ne guérit pas cette irrégularité dès lors que le recourant n'avait aucunement donné son accord à ce procédé. Certes, une copie de la décision contestée paraît avoir été transmise à cette régie. De même, le procès-verbal de l'assemblée de la copropriété du 24 septembre 2009 fait référence au recours de M. Z_____ et révèle des discussions concernant les exigences de la police du feu. Il n'en demeure pas moins qu'en ne notifiant pas directement sa décision à la représentante des copropriétaires concernés, et en acceptant par ce biais de prendre en considération les rapports internes régnant au sein de la copropriété, l'intimée a laissé flotter un flou sur le destinataire réel auquel elle voulait notifier sa décision. C'est ce qui a d'ailleurs suscité les développements du présent contentieux dans lequel les différents acteurs se rejettent la responsabilité de la prise en charge des mesures à prendre sans que celles-ci ne soient finalement exécutées.

Dans la mesure où il n'est pas possible de palier le défaut de notification, notamment par un appel en cause des autres copropriétaires, les conditions de l'art. 71 al. 1 LPA n'étant pas réalisées puisque les autres copropriétaires ne sont pas des tiers au sens de cette disposition, le Tribunal administratif constatera que la décision a été mal notifiée et admettra le recours.

8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du département des constructions et des technologies de l'information (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera en revanche pas accordé d'indemnité de procédure.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 6 août 2009 par Monsieur Z_____ contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 8 juillet 2009 ;

au fond :

l'admet ;

met à la charge du département des constructions et des technologies de l'information un émolument de CHF 500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

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 Monsieur Z_____ ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire-juriste :

M. Vuataz Staquet

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :