

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1807/2014-LDTR

ATA/505/2014

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 2014**

dans la cause

**Mme A** \_\_\_\_\_

représentée par Mes Isabelle Poncet Carnicé et Romain Jordan, avocats

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE**

et

**B** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Recours contre la décision sur requête de mesures provisionnelles urgents du Tribunal administratif de première instance du 25 juin 2014 (DITAI/284/2014)**

## EN FAIT

- 1) Par demande définitive d'autorisation de construire déposée le 28 octobre 2013 devant le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE ou département), B\_\_\_\_\_ ont sollicité une autorisation pour la rénovation des façades de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, rue C\_\_\_\_\_ à Genève (D\_\_\_\_\_ ) ainsi que pour le remplacement de la chaudière.
- 2) Par lettre du 6 février 2014, par l'intermédiaire de la régie E\_\_\_\_\_ SA, l'entreprise propriétaire B\_\_\_\_\_ a informé les locataires de l'immeuble, en particulier Mme A\_\_\_\_\_, que les travaux prévus, qui commenceraient dès l'obtention de l'autorisation du département et débuteraient par la pose d'un échafaudage sur les façades, seraient les suivants : isolation des façades, remplacement des fenêtres existantes, pose de nouveaux stores, remplacement de la chaufferie, remplacement des balustrades des balcons, peinture des murs crépis extérieurs, nettoyage des murs de parement de pierre de façade, réfection de la zone d'entrée. Les locataires avaient la possibilité de présenter leurs éventuelles observations dans un délai de 30 jours. Ces travaux n'auraient pas d'incidence sur le montant du loyer.
- 3) Par décision du 7 avril 2014, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 11 avril 2014, le département a octroyé l'autorisation sollicitée, aux conditions notamment que les droits des tiers ainsi que les voies de recours prévues par la loi étaient réservés, que les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) seraient respectées et que tous travaux supplémentaires devraient faire l'objet d'une demande complémentaire.
- 4) À la suite d'un nouveau préavis de la direction des autorisations de construire, du 10 avril 2014, valant avenant à l'autorisation de construire susmentionnée, le département a, par écrit du 14 avril 2014, informé les locataires de l'octroi de l'autorisation et de ce que cette transformation, qui n'impliquait pas leur départ, était régie par la LDTR, y compris son art. 43. Les locataires avaient la faculté de consulter le dossier d'autorisation dans les 30 jours.
- 5) Une séance d'information pour les locataires s'est tenue le 3 juin 2014, avec la présence des représentants de la bailleresse et de la régie, ainsi que des architectes et d'une spécialiste en physique du bâtiment.

Une des architectes a notamment expliqué ce qui suit :

« La première phase concernera la façade Est de l'immeuble, elle s'étendra approximativement de fin juin à novembre 2014 avec le démontage de ces échafaudages. Les radiateurs seront déposés, réparés, peints et reposés pendant l'arrêt

de la période de chauffe afin de pouvoir accomplir les travaux en façade et sur les balcons.

La seconde phase des travaux concernera les façades Ouest et Nord (pignon) de l'immeuble et débutera au printemps 2015.

Il est à noter que ces travaux seront exécutés par l'extérieur du bâtiment, les ouvriers ne passeront pas par l'intérieur de l'immeuble pour remplacer les vitrages et les garde-corps des balcons. Toutefois, des nettoyeurs/déménageurs ainsi que des électriciens interviendront en début et fin d'intervention dans chaque appartement.

Une paroi de protection sera construite à l'intérieur de chaque appartement afin d'assurer la sécurité des locataires durant la période des travaux (trois semaines).

« (...)

Question : Où sera située la paroi de protection à l'intérieur des appartements ?

Réponse : Cette paroi viendra en retrait d'1,50 m vers l'intérieur à partir du vitrage des fenêtres. Une solution sera proposée pour les câbles d'antenne de télévision. De plus, les nouvelles mesures vous seront fournies au plus tôt ».

- 6) Par courriers de ses avocats adressés à la régie et au département à tout le moins à partir du juin 2014, Mme A\_\_\_\_\_ s'est plainte de ce que les locataires n'avaient pas été correctement informés sur l'ampleur réelle des travaux, en violation de l'art. 43 LDTR.

La régie E\_\_\_\_\_ lui a répondu par lettre du 11 juin 2014, dont le contenu a été contesté en partie par lettre de l'intéressée du 18 juin 2014.

- 7) Par courriers des 16 et 19 juin 2014, Mme A\_\_\_\_\_ a demandé au département d'interdire le commencement des travaux.

- 8) Par « recours et action en constatation avec requête de mesures provisionnelles urgentes » déposé le 23 juin 2014, Mme A\_\_\_\_\_, qui venait d'apprendre le jour même par courriel de la régie que le chantier débiterait le 26 juin 2014, a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) en concluant à la constatation de la nullité de la décision du 7 avril 2014 parue dans la FAO du 11 avril 2014, subsidiairement à l'annulation de la décision parue dans la FAO du 14 avril 2014 (sic) et plus subsidiairement encore à ce qu'il soit constaté que les travaux annoncés par la propriétaire n'étaient pas conformes à l'autorisation de construire et à ce qu'il soit fait interdiction à la propriétaire d'exécuter des travaux objet de l'autorisation de construire.

Par le même acte, Mme A\_\_\_\_\_ a également invoqué un déni de justice concernant l'absence de décision du DALE suite à ses requêtes en interdiction de

commencer les travaux, concluant à cet égard à ce que le TAPI, statuant sur mesures provisionnelles avant audition des parties, fasse interdiction à la propriétaire de commencer les travaux, y compris la pose des échafaudages ou toute autre mesure préparatoire, jusqu'à audition des parties. Le TAPI était par ailleurs invité à prononcer, après audition des parties, la même interdiction, jusqu'à droit jugé sur le recours.

- 9) Par décision du 25 juin 2014, le TAPI a rejeté la requête de mesures provisionnelles urgentes (avant détermination ou audition des parties intimées) et réservé la suite de la procédure et le sort des frais de la cause jusqu'à droit jugé au fond.
- 10) Par acte déposé le 26 juin 2014 au greffe de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), Mme A\_\_\_\_\_ a recouru contre cette décision, reprenant les mêmes conclusions sur mesures provisionnelles urgentes, respectivement sur mesures provisionnelles qu'en première instance, et concluant à la condamnation des parties intimées aux dépens, y compris une équitable indemnité de procédure en sa faveur.
- 11) Par télécopie et lettre du 27 juin 2014, elle a complété son recours, alléguant notamment l'existence actuelle des préparatifs du chantier en cours.
- 12) La chambre administrative a, le 27 juin 2014, transmis copie du recours et du bordereau de pièces aux parties intimées, avec la précision qu'il serait statué au plus vite sur les mesures provisionnelles urgentes.
- 13) Par télécopie, du 30 juin 2014, la recourante a produit un rapport établi le 29 juin 2014 par le Docteur F\_\_\_\_\_, psychiatre et psychothérapeute FMH, indiquant que les éléments d'information relatifs aux travaux prévus transmis par les conseils de celle-là étaient assimilables à des facteurs de stress sévère.  
  
Par fax du même jour, elle a émis des précisions relatives au matériau et à l'épaisseur de la paroi.
- 14) Le TAPI a transmis une copie de son dossier le 30 juin 2014, sans formuler d'observations.
- 15) Certains faits, ainsi que les considérants du jugement querellé et les arguments de la recourante seront repris ci-après dans la mesure utile.

## EN DROIT

- 1) En vertu de l'art. 57 let. c de la de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), sont susceptibles d'un recours les décisions incidentes - dont font partie les décisions sur mesures provisionnelles -, si elles peuvent causer un préjudice irréparable ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse.
- 2) Cela étant, le présent arrêt laissera indécise la question de la recevabilité du recours - étant toutefois relevé que le délai de recours paraît avoir été respecté -, pour les motifs qui suivent.
- 3) La chambre de céans a pris connaissance des écritures spontanées de la recourante qui ont suivi le dépôt de son recours, la question de savoir si elles sont recevables ou non pouvant demeurer indécise.
- 4) Aux termes de l'art. 21 LPA, l'autorité peut d'office ou sur requête ordonner des mesures provisionnelles en exigeant au besoin des sûretés (al. 1) ; ces mesures sont ordonnées par le président s'il s'agit d'une autorité collégiale ou d'une juridiction administrative (al. 2).

Selon la jurisprudence constante, les mesures provisionnelles ne sont légitimes que si elles s'avèrent indispensables au maintien d'un état de fait ou à la sauvegarde d'intérêts compromis, et ne sauraient, en principe tout au moins, anticiper le jugement définitif ni équivaloir à une condamnation provisoire sur le fond, pas plus qu'aboutir abusivement à rendre d'emblée illusoire la portée du procès au fond (ATF 119 V 503 consid. 3 ; ATA/248/2011 du 13 avril 2011 consid. 4 ; ATA/197/2011 du 28 mars 2011 ; ATA/248/2009 du 19 mai 2009 consid. 3 ; ATA/213/2009 du 29 avril 2009 consid. 2).

Ainsi, dans la plupart des cas, les mesures provisionnelles consistent en un minus, soit une mesure moins importante ou incisive que celle demandée au fond, ou en un aliud, soit une mesure différente de celle demandée au fond (I. HAENER, *Vorsorgliche Massnahmen in Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess in RDS* 1997 II 253-420, 265).

- 5) Selon le TAPI, s'agissant des vices dont serait affectée l'autorisation de construire, l'examen de la cause *prima facie* permet de douter de leur gravité dans une mesure telle que l'autorisation de construire litigieuse devrait être déclarée nulle et non avenue. Par conséquent, la recevabilité du recours, interjeté au-delà des trente jours qui ont suivi la publication de l'autorisation de construire, mériterait une étude approfondie. La possibilité de remettre en cause, même provisoirement, son effet exécutoire, ne doit dans ces conditions être admise que de manière restrictive.

En outre, toujours selon le TAPI, dans le cadre de l'examen *prima facie*, il semble que les « différences » dont se plaint la recourante résident non pas dans les travaux autorisés, mais dans leur mode d'exécution, lequel ne fait jamais l'objet d'une autorisation de construire.

Enfin, outre qu'il n'apparaît pas nécessairement impossible de vivre durant trois semaines dans des logements dont les baies vitrées sont obstruées de la sorte, le DALE dispose d'un certain pouvoir d'appréciation pour décider d'ordonner des mesures visant à faire respecter les art. 52 de loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 125 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) relatifs à l'éclairage naturel des pièces d'habitation. Il n'apparaît pas improbable a priori que le département puisse légitimement renoncer à ordonner de telles mesures lorsque le non-respect des dispositions susmentionnées a lieu à titre tout à fait provisoire et s'impose en raison du déroulement du chantier.

Au demeurant, le TAPI observe que les inconvénients dont se plaint la recourante à ce sujet, de même qu'au sujet des bruits et poussières que le chantier ne manquerait pas de provoquer, peuvent cas échéant faire l'objet de prétentions civiles, sans pour autant que cela ne rende illégale, voire nulle, l'autorisation de construire litigieuse.

6) La chambre de céans fait siens ces considérants.

a. En particulier, l'autorisation de construire du 7 avril 2014, complétée le 10 avril suivant, est *prima facie* entrée en force, en l'absence de recours dans les trente jours dès sa publication (art. 145 ss LCI et 62 al. 1 let. a LPA). Le recours au fond, pendant devant le TAPI, ne pourrait donc être, le cas échéant, admis qu'à des conditions très restrictives. Il est en outre douteux que des travaux de chantier, donc d'exécution de constructions, démolitions, transformations ou rénovations autorisées, puissent faire l'objet de contestations devant les juridictions administratives, sous réserve éventuellement de circonstances particulièrement graves. À cet égard, sous l'angle de l'art. 14 LCI, 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 ; ATA/577/2007 du 13 novembre 2007 consid. 4).

L'ATA/605/2008 du 2 décembre 2008 invoqué par la recourante ne peut être appliqué au présent cas. En particulier, s'agissant de l'ATA/605/2008, d'une part, la différence entre le projet dont les locataires avaient été informés et le projet final - qui prévoyait notamment la suppression d'appartements, nécessitant des relogements -

paraît avoir été plus importante qu'en l'espèce ; d'autre part, les locataires avaient recouru dans le délai de trente jours contre l'autorisation litigieuse.

b. Par surabondance, du côté des balcons, les pièces de l'appartement de la recourante seront certes provisoirement amputées de 1,50 m, ce qui lui occasionnera des désagréments importants et pourra le cas échéant la contraindre à réaménager provisoirement son appartement. Néanmoins, contrairement à ce qu'elle soutient, rien ne permet à ce stade de retenir que la paroi provisoire en bois ne lui permettra pas de respirer ou sera un obstacle possible à sa sécurité. Cette installation ne devrait rester que trois semaines. En cas de problème, y compris de santé, la recourante pourra faire appel à la régie ou aux architectes, voire si nécessaire aux autorités compétentes (art. 330 ss du règlement sur les chantiers du 30 juillet 1958 - RChant - L 5 05.03), afin qu'ils trouvent une solution, y compris en rapport avec la paroi. Il est en outre relevé qu'un comité de suivi des travaux composé de trois ou quatre locataires a été institué et que du personnel et des cartons seront mis à la disposition des locataires pour les aider dans leurs déménagements et réaménagements (procès-verbal de la séance d'information du 3 juin 2014, p. 3).

Le rapport du Dr F\_\_\_\_\_ du 29 juin 2014 ne fait état que d'hypothèses ou possibilités, sans se référer à des personnes particulières. Quoiqu'il en soit, il est douteux que des problèmes médicaux puissent être pertinents dans le cadre d'une procédure relative à la LCI ou la LDTR et dans un tel contexte.

Par ailleurs, l'intérêt de la propriétaire à procéder aux travaux prévus, qui visent l'amélioration thermique et esthétique de l'immeuble avec notamment la mise en place de nouveaux stores en toile, de garde-corps en verre translucide, de fenêtres triple-vitrage en bois et aluminium, paraît être également dans l'intérêt à long terme des locataires. Au surplus, un retardement des travaux pourrait causer des coûts importants à la charge de la propriétaire ainsi que des complications importantes pour la suite. À cet égard, dans la mesure notamment où les radiateurs seront rénovés et où les appartements ne seront apparemment pas hermétiquement fermés par rapport à l'extérieur, le choix de l'été pour les travaux paraît *prima facie* opportun, un report pouvant s'avérer le cas échéant plus problématique pour les locataires, en raison du froid.

Enfin, il est relevé que le présent recours ne contient plus de griefs concernant le désamiantage, point qui a été examiné par le premier juge dans la décision querellée.

7) Au vu de ce qui précède, le recours, en tout état de cause manifestement mal fondé, sera rejeté, sans instruction préalable (art. 72 LPA).

La requête de mesures provisionnelles urgentes formée devant la chambre de céans, qui l'accompagne, devient, partant, sans objet.

- 8) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

rejette, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 26 juin 2014 par Mme A\_\_\_\_\_ contre la décision du Tribunal administratif de première instance du 25 juin 2014 ;

met à la charge de Mme A\_\_\_\_\_ un émolument de CHF 500.- ;

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

dit que, conformément aux art. 82 et 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 la présente décision, en copie, à Mes Isabelle Poncet Carnicé et Romain Jordan, avocats de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à B\_\_\_\_\_, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélín, président, MM. Dumartheray et Verniory, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélín



Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :