

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 17 janvier 2008

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est
modifiée comme suit :

Art. 7 (nouvelle teneur sans modification de la note)

¹ Les constructions ou installations neuves ou modifiées, destinées à :

- a) l'habitation ou au travail;
- b) la confection, le dépôt ou la vente de denrées alimentaires;
- c) la confection, le dépôt ou la vente de matières inflammables, explosives
ou dangereuses pour toute autre cause,

ne peuvent être occupées ou utilisées à un titre quelconque avant le dépôt au
département d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation
de conformité établie par le mandataire professionnellement qualifié, cas
échéant le requérant, dans les cas prévus par les articles 2, alinéa 3, phrase 2,
et 6.

² L'attestation certifie que les constructions ou installations sont conformes à
l'autorisation de construire, aux conditions de celles-ci, ainsi qu'aux lois et
règlements applicables.

³ Suivant la nature du dossier et si le mandataire ou le requérant l'estime nécessaire, il peut joindre à sa propre attestation celles du propriétaire et/ou du ou des autres mandataires intervenus dans le cadre de la réalisation des travaux. L'article 6, alinéa 2, reste réservé.

Constructions ou installations ouvertes à un large public

⁴ Nul ne peut, sans y avoir été autorisé par le département, occuper, faire occuper ou utiliser à un titre quelconque des constructions ou installations neuves ou modifiées ouvertes à un large public.

Dossier de cadastration

⁵ Pour les bâtiments neufs ou qui ont subi une transformation de leur surface ou de leur affectation, un dossier de cadastration doit être communiqué à la direction cantonale de la mensuration officielle du département du territoire.

Art. 137, al. 1 et 2 (nouvelle teneur sans modification de la note), al. 3 (nouveau), les alinéas 5 et 6 devenant 4 et 5

¹ Est passible d'une amende administrative de 200 F à 400 000 F tout contrevenant :

- a) à la présente loi;
- b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi;
- c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci.

² Le montant maximum de l'amende est de 100 000 F lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales.

³ Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'article 7, non conforme à la réalité.

Art. 2 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans le cadre du plan de mesures présenté au Grand Conseil à l'occasion de la séance extraordinaire du 30 mars 2006, le Conseil d'Etat a notamment arrêté deux mesures, no 71 et 72, prévoyant la responsabilisation des mandataires dans le cadre des procédures d'autorisation de construire d'une part, l'accélération et la simplification des procédures d'autorisation de construire d'autre part.

C'est dans ce contexte que le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après: le département), a, dans un premier temps, engagé une réflexion relative à la procédure dite de permis d'occuper ou d'habiter.

Pour mémoire, cette dernière est aujourd'hui régie par l'article 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05 - LCI), selon lequel nul ne peut, sans y avoir été autorisé par le département, occuper, faire occuper ou utiliser à un titre quelconque des constructions ou installations neuves ou modifiées, destinées à l'habitation ou au travail (alinéa 1, lettre a), à la réception du public (lettre b), à la confection, au dépôt ou à la vente de denrées alimentaires (lettre c), ainsi qu'à la confection, au dépôt ou à la vente de matières inflammables, explosives ou dangereuses pour toute autre cause (lettre d).

En l'état actuel de la loi, seules sont ainsi concernées par la délivrance d'un permis d'occuper, respectivement d'habiter, certaines catégories de constructions ou d'installations expressément énumérées.

Le contenu des mesures 71 et 72 rappelées plus haut, ainsi que la volonté de reprendre une partie du projet de loi 8695 (ancien PL 7692 « Manfrini »), conduisent le Conseil d'Etat à proposer aujourd'hui une modification de fond de la loi actuelle, dans le sens de la suppression de certains permis d'habiter, respectivement d'occuper, délivrés par le département. Ces derniers seraient remplacés par une attestation, signée par le mandataire professionnellement qualifié, cas échéant le requérant, certifiant de la conformité des constructions ou installations à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci, ainsi qu'aux lois et règlements applicables.

Le département conserve, nonobstant les engagements produits, qui engagent la responsabilité de leurs auteurs, le droit de visiter en tout temps toutes les constructions et installations, comme le prévoit l'actuel article 8, qui n'est pas modifié. Les contrôles seront toutefois uniquement effectués, dans cette nouvelle approche, par des sondages ponctuels.

Il faut toutefois préciser que la présente modification ne concerne que les constructions destinées:

- à l'habitation ou au travail,
- à la confection, le dépôt ou la vente de denrées alimentaires;
- à la confection, le dépôt ou la vente de matières inflammables, explosives ou dangereuses pour toute autre cause.

Elle ne porte ainsi pas sur les constructions ou installations, neuves ou modifiées, ouvertes à un large public, à savoir certains établissements publics, commerces, administrations et salles de spectacles et de divertissements publics. Pour ces dernières, la règle demeure qu'elles ne peuvent être occupées ou utilisées à un titre quelconque sans l'autorisation du département.

La responsabilité accrue du mandataire professionnellement qualifié, cas échéant du requérant, doit en outre avoir pour corollaire une augmentation du montant maximum des amendes prévues par l'article 137 LCI en cas de violation de la loi, du règlement d'application ou de l'autorisation de construire. Une fausse attestation est, dans ce cadre, considérée comme une circonstance aggravante.

Les modifications significatives que comporte le présent projet de loi permettront d'engager une dynamique nouvelle dans le cadre du processus de la construction. Elles responsabilisent bien entendu les milieux professionnels concernés, mais permettront également aux services concernés de l'administration de centrer leurs efforts sur le suivi des objets prioritaires que constituent les requêtes en autorisation de construire.

Commentaire article par article

Article 7

Alinéa 1

La modification proposée s'applique aux constructions et installations destinées:

- à l'habitation ou au travail,
- à la confection, le dépôt ou la vente de denrées alimentaires;
- à la confection, le dépôt ou la vente de matières inflammables, explosives ou dangereuses pour toute autre cause.

Cette modification ne s'applique en revanche pas aux constructions ou installations, neuves ou modifiées, ouvertes à un large public, à savoir certains établissements publics, commerces, administrations et salles de spectacles et de divertissements publics.

L'attestation doit être établie par le mandataire professionnellement qualifié au sens des articles 2, alinéa 3, phrase 1, et 6, alinéa 1, phrase 1. Pour les constructions de peu d'importance au sens de l'article 1A RALCI, l'attestation peut émaner du requérant (cf. articles 2, alinéa 3, phrase 2, et 6, alinéa 1, phrase 2). Ainsi, lorsque la loi exige que le chantier soit suivi par un mandataire professionnellement qualifié, l'attestation devra émaner de ce dernier.

L'attestation doit parvenir au département avant que les constructions ou installations en cause ne soient occupées ou utilisées de quelque manière que ce soit.

La loi exige également le dépôt d'un dossier de plans conformes à l'exécution, permettant de fixer l'état exact des constructions ou installations après l'achèvement des travaux autorisés.

Alinéa 2

Le contenu de l'attestation à produire est repris de l'article 38, alinéa 1, lettres a et b, RALCI.

Alinéa 3

La réalisation de certains projets de construction complexes peut impliquer la participation de différents mandataires spécialisés. Dans cette mesure, il se justifie d'accorder au mandataire principal chargé de la direction des travaux la possibilité de joindre à sa propre attestation celles d'autres mandataires spécialisés. La même possibilité est offerte au requérant, dans le cadre des articles 2, alinéa 3, et 6, concernant les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire.

Il faut relever en outre qu'une attestation ne peut porter que sur l'état de la construction au moment de sa première occupation ou utilisation, mais ne saurait entraîner au-delà la responsabilité du mandataire, cas échéant du requérant. Pour ce motif, il se justifie également d'autoriser le mandataire à produire une attestation du propriétaire de l'ouvrage, qui garantit ainsi par sa signature que la construction ou l'installation est conforme au moment où il en prend possession.

Cela étant, ainsi que le précise le renvoi à l'article 6, alinéa 2, c'est bien le mandataire professionnellement qualifié qui conserve la responsabilité de la direction des travaux et demeure seul responsable vis-à-vis de l'Etat, jusqu'à ce que celui-ci reçoive l'avis d'extinction de son mandat.

Alinéa 4

Les constructions ou installations, neuves ou modifiées, ouvertes à un large public, à savoir certains établissements publics, commerces, administrations et salles de spectacles et de divertissements publics restent soumises à la procédure actuelle d'autorisation d'exploiter ou d'occuper.

Le règlement d'application définira plus précisément les critères d'application de cette disposition.

Alinéa 5

Cette disposition n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 137

Alinéa 1

Comme déjà évoqué, la responsabilité accrue du mandataire professionnellement qualifié, cas échéant du requérant, doit avoir pour corollaire une augmentation du montant maximal des amendes prévues par l'article 137 LCI en cas de violation de la loi, du règlement d'application ou de l'autorisation de construire. Le montant des amendes est aujourd'hui de 100 F à 60 000 F. Il est porté respectivement de 200 F à 400 000 F.

Alinéa 2

Lorsque la construction, l'installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux respectent les prescriptions légales, le montant maximal de l'amende est porté de 20 000 F à 100 000 F.

Alinéa 3

La teneur de cet article est modifiée pour inclure dans les circonstances aggravantes l'établissement d'une attestation, au sens de l'article 7, qui n'est pas conforme à la réalité. Seuls sont passibles d'une amende le mandataire professionnellement qualifié au sens des articles 2, alinéa 3, phrase 1, et 6, cas échéant la requérant, dans les cas prévus par l'article 2, alinéa 3, et 6. En effet, ce sont eux qui sont responsables vis-à-vis de l'Etat, ce que précise l'article 6, alinéa 2, s'agissant du mandataire commis à la direction des travaux.

Il faut préciser en outre que les attestations de conformité, qui mettent en jeu la responsabilité de leurs auteurs, constituent un titre au sens juridique du terme. Sur le plan du droit pénal notamment, « *Sont des titres tous les écrits destinés et propres à prouver un fait ayant une portée juridique et tous les signes destinés à prouver un tel fait. L'enregistrement sur des supports de données et sur des supports-images est assimilé à un écrit s'il a la même destination* » (cf. article 110, alinéa 4, du Code Pénal Suisse).

Ainsi, celui qui atteste peut être passible, en cas de fausses déclarations, des sanctions prévues par l'article 251 du Code Pénal Suisse, soit en principe d'une peine privative de liberté de cinq ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à adopter le présent projet de loi.

Annexe :

Tableau comparatif

Modification de la LCI (L-5 05)

Tableau comparatif entre la LCI actuelle et les projets présentés

| LCI actuelle | Projet présenté le 17 décembre 2007 | Nouveau projet |
|--|---|---|
| <p>Art. 7 Autorisation d'occuper</p> <p>¹ Nul ne peut, sans y avoir été autorisé par le département, occuper, faire occuper ou utiliser à un titre quelconque des constructions ou installations neuves ou modifiées, destinées à :</p> <p>a) l'habitation ou au travail;</p> <p>b) la réception du public;</p> <p>c) la confection, le dépôt ou la vente de denrées alimentaires;</p> <p>d) la confection, le dépôt ou la vente de matières inflammables, explosives ou dangereuses pour toute autre cause.</p> | <p>Art. 7 (nouvelle teneur sans modification de la note)</p> <p>¹ Les constructions ou installations neuves ou modifiées, destinées à :</p> <p>a) l'habitation ou au travail;</p> <p>b) la réception du public;</p> <p>c) la confection, le dépôt ou la vente de denrées alimentaires;</p> <p>d) la confection, le dépôt ou la vente de matières inflammables, explosives ou dangereuses pour toute autre cause, ne peuvent être occupées ou utilisées à un titre quelconque avant le dépôt au département d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par le mandataire professionnellement qualifié, cas échéant le requérant, dans les cas prévus par les articles 2, alinéa 3, phrase 2, et 6.</p> | <p>Art. 7 (nouvelle teneur sans modification de la note)</p> <p>¹ Les constructions ou installations neuves ou modifiées, destinées à :</p> <p>a) l'habitation ou au travail;</p> <p>b) la confection, le dépôt ou la vente de denrées alimentaires;</p> <p>c) la confection, le dépôt ou la vente de matières inflammables, explosives ou dangereuses pour toute autre cause, ne peuvent être occupées ou utilisées à un titre quelconque avant le dépôt au département d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par le mandataire professionnellement qualifié, cas échéant le requérant, dans les cas prévus par les articles 2, alinéa 3, phrase 2, et 6.</p> |
| <p>Conditions de l'autorisation</p> <p>² Cette autorisation n'est donnée, si la construction remplit les conditions requises, que sur présentation d'un extrait du cadastre attestant l'immatriculation de la nouvelle construction et, le cas échéant, qu'après paiement des amendes infligées lors de la construction.</p> | <p>² L'attestation certifie que les constructions ou installations sont conformes à l'autorisation de construire, aux conditions de celles-ci, ainsi qu'aux lois et règlements applicables.</p> | <p>sans modification</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>³ Suivant la nature du dossier et si le mandataire ou le requérant l'estime nécessaire, il peut joindre à sa propre attestation celles du propriétaire et/ou du ou des autres mandataires intervenus dans le cadre de la réalisation des travaux. L'article 6, alinéa 2, reste réservé.</p> | <p>sans modification</p> |
| | | <p><i>Constructions ou installations ouvertes à un large public</i></p> <p>⁴ Nul ne peut, sans y avoir été autorisé par le département, occuper, faire occuper ou utiliser à un titre quelconque des constructions ou installations neuves ou modifiées ouvertes à un large public.</p> |
| | <p>⁴ Pour les bâtiments neufs ou qui ont subi une transformation de leur surface ou de leur affectation, un dossier de cadastration doit être communiqué à la direction cantonale de la mensuration officielle du département du territoire.</p> | <p><i>Dossier de cadastration</i></p> <p>⁵ Pour les bâtiments neufs ou qui ont subi une transformation de leur surface ou de leur affectation, un dossier de cadastration doit être communiqué à la direction cantonale de la mensuration officielle du département du territoire.</p> |
| | | |

| | | |
|---|---|--------------------------|
| <p>Art. 137 Amendes</p> <p>¹ Est passible d'une amende administrative de 100 F à 60 000 F tout contrevenant :</p> <p>a) à la présente loi;</p> <p>b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi;</p> <p>c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci.</p> | <p>Art. 137 al. 1 et 2 (nouvelle teneur sans modification de la note), al. 3 (nouveau)</p> <p>¹ Est passible d'une amende administrative de 200 F à 400 000 F tout contrevenant :</p> <p>a) à la présente loi;</p> <p>b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi;</p> <p>c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci.</p> | <p>sans modification</p> |
| <p>² Le montant maximum de l'amende est de 20 000 F lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales.</p> | <p>² Le montant maximum de l'amende est de 100 000 F lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales.</p> | <p>sans modification</p> |
| <p>³ (38)</p> | <p>³ Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'article 7, non conforme à la réalité.</p> | <p>sans modification</p> |