

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1391/2003-TPE

ATA/655/2004

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 août 2004

dans la cause

N. & CIE S.A.

représenté par Me Martin Schwartz, avocat

contre

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

et

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

et

Monsieur A. A.

représenté par Me Jean-P. Carera, avocat

EN FAIT

1. Monsieur P. F. était propriétaire des parcelles n° 1'705, 3'212, 3'213, 3'340 et 3'168 de la feuille 48 de la commune de Veyrier, sises au 158, route de Veyrier, ainsi qu'aux 1 à 15 et 2 à 18, chemin des Tritons, en zone 5 de construction.
2. M. F. a procédé au morcellement de ses parcelles et a, entre 1994 et 1995, obtenu l'autorisation d'équiper l'ensemble du périmètre d'un lotissement de vingt-quatre villas jumelles, ce dans le respect d'un rapport de surface de 25% (DD 92'820).
3. La plupart des parcelles nouvellement créées ont été ensuite vendues.
4. En 1997, M. F. a obtenu l'autorisation de construire (DD 94'547/1-2) six villas jumelles sur les parcelles n° 5'371, 5'372, 5'381, 5'382 et 5'395 sises au 1-11, chemin des Tritons dont il était encore le propriétaire.
5. Ce périmètre a encore fait l'objet d'un remaniement parcellaire, si bien que les numéros 1 à 11 du chemin des Tritons ont finalement couvert les parcelles n° 5'935, 5'936, 5'937, 5'938, 5'901, 5'970, 5'971 et 5'972.
6. En 1999, les parcelles 5'935, 5'936, 5'937 et 5'938, sises au 1-7, chemin des Tritons, ont été vendues à quatre acquéreurs, dont Monsieur A. A..

A ce jour, M. F. est toujours propriétaire des quatre parcelles restantes, sises au 9-11, chemin des Tritons, d'une surface totale de 686 m2.
7. Souhaitant ajouter des piscines au projet de construction, les nouveaux propriétaires des parcelles n° 5'935, 5'936, 5'937 et 5'938 ont requis l'autorisation de modifier le projet initial relatif à la construction des six villas jumelles (DD 94'547). Ils ont ainsi obtenu, en 1999, l'autorisation de construire quatre villas jumelles avec piscines (DD 94'547/3).
8. Pour sa part, N. & Cie S.A., agence immobilière mandatée par M. F., a, le 2 avril 2001, sollicité la modification de la disposition intérieure, des façades et de l'implantation des deux villas visées par les autorisation DD 94'547/1-2 qui devaient être édifiées aux 9-11, chemin des Tritons (requête DD 94'547/4).

Les deux villas contiguës devaient être édifiées à un mètre cinquante, respectivement un mètre nonante des limites de propriété avec les parcelles n° 5'938 et 5'903. La surface de plancher totale était de 246 m2.
9. Par décision du 15 février 2002 publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : la FAO) du 20 février 2002, le département de l'aménagement, de

l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL) a délivré l'autorisation requise par N. & Cie S.A., la libellant toutefois d'un autre numéro de dossier, à savoir DD 97'167.

10. Par acte du 25 mars 2002, M. A., propriétaire de la parcelle n° 5'938 immédiatement contiguë à la parcelle 5'970, a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après : la commission) contre ladite décision en concluant à son annulation.

L'autorisation violait les prescriptions en matière de rapport de surface et de distances aux limites de propriété (art. 59 et 69 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05)).

11. Dans sa réponse du 10 juillet 2002, N. & Cie S.A. a conclu au rejet du recours.

S'agissant des rapports de surfaces, les parcelles bénéficiaient de reports de droits à bâtir en provenance d'autres parcelles issues de la division d'une parcelle globale.

Concernant les distances aux limites de propriété, l'article 69 LCI ne pouvait être interprété à l'encontre de l'article 70 alinéa 3 LCI sous peine de le vider de sa substance.

12. Les parties ont été entendues par la commission le 12 septembre 2002.

Selon le DAEL, l'autorisation attaquée intégrait le calcul des rapports de surface qui avait été effectué dans l'autorisation de base entrée en force. S'agissant des distances aux limites, une dérogation se justifiait dans la mesure où il s'agissait d'un projet d'ensemble, dont le recourant avait d'ailleurs bénéficié.

13. Le DAEL a fourni des explications sur ces calculs par courrier du 28 mars 2003.

A l'origine, le périmètre concerné consistait en un terrain dépourvu de toute division parcellaire d'une surface totale de 13'099 m². L'autorisation DD 97'167 visait expressément l'autorisation de construire DD 92'820/4 qui avait pour objet la modification de la répartition des surfaces de plancher des parcelles 1'705, 3'212, 3'213, 3'340 et 3'167 sur un taux global de 25% sur tout le périmètre des Tritons augmenté des parts de copropriété d'une dépendance.

14. Par décision du 3 juillet 2003, la commission a admis le recours et annulé l'autorisation DD 97'167.

Si le coefficient global d'utilisation du sol avait été respecté, l'autorisation avait été délivrée en violation des prescriptions relatives aux distances aux limites

de propriété. En effet, les constructions visées par l'autorisation querellée ne se trouvaient pas en ordre contigu avec la construction de M. A. et aucun accord ayant fait l'objet d'une servitude au sens de l'article 71 LCI n'avait été passé entre le recourant et l'intimée.

15. Par acte posté le 5 août 2003 et complété le 20 octobre 2003, N. & Cie S.A. a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à son annulation.

Le DAEL avait à tort traité l'autorisation querellée (DD 97'167) de façon indépendante, alors qu'il s'agissait d'un simple complément à l'autorisation DD 94'547. Le projet relatif aux six villas devait en effet être pris comme un tout et les rapports de surface avaient été respectés dans ce cadre. S'agissant des distances aux limites de propriété, la question avait été réglée par l'autorisation DD 94'547 entrée en force à ce jour.

16. Dans ses observations du 19 novembre 2003, le DAEL a conclu à l'admission du recours et à la confirmation de sa propre décision du 15 février 2002.

S'agissant des distances aux limites de propriété, le projet querellé s'intégrait dans un projet d'ensemble concernant tout un périmètre, ce qui permettait une dérogation indépendamment de la constitution de servitudes dans la mesure où toutes les parcelles bénéficiaient réciproquement de dérogation.

17. Dans sa réponse du 24 novembre 2003, M. A. a repris ses précédentes conclusions et conclu au rejet du recours.

18. N. & Cie S.A. a répliqué le 4 mars 2004 et campé sur ses positions.

19. M. A. a renoncé à dupliquer.

20. Les parties ont été entendues par le Tribunal de céans le 10 mai 2004.

Selon le DAEL, il aurait été possible de traiter le dossier litigieux (DD 97'167) comme une demande complémentaire au dossier DD 94'547.

21. Dans une lettre du 22 juin 2004, le DAEL a confirmé que le projet visé par l'autorisation de construire querellée aurait pu faire l'objet d'une autorisation de construire complémentaire à l'autorisation de construire initiale DD 94'547. Il a en outre indiqué que le projet des deux villas en cause avait une emprise au sol identique à celle des deux villas prévues au même endroit dans le cadre de l'autorisation de construire initiale. Partant, le projet litigieux des deux villas (DD 97'167), complémentaire à celui des quatre villas (DD 94'547/3) n'emportait aucune modification sous l'angle du calcul des droits à bâtir par rapport à ce qui

avait été admis dans le cadre de l'autorisation de construire initiale DD 94'547 qui avait pour objet six villas au total.

22. 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. 149 LCI ; 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. La recourante reproche à la commission d'avoir annulé l'autorisation DD 97'167 au motif que les distances aux limites de propriété n'avaient pas été respectées. Elle estime que cette question avait été réglée par l'autorisation de base (DD 94'547) portant sur six villas, aujourd'hui entrée en force, laquelle ne peut plus être remise en cause.
 - b. A teneur de l'article 69 alinéa 2 LCI, la distance entre une construction en dessus du sol et une limite de propriété ne peut en principe être inférieure à six mètres. Toutefois, s'agissant de constructions édifiées en ordre contigu, le département peut autoriser des constructions en dessus du sol à la limite de deux propriétés privées (art. 69 al. 2 lit. b LCI). Dans les autres cas, les propriétaires voisins peuvent déroger à la limite de six mètres par accord qui doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier (art. 71 LCI).

En l'espèce, le DAEL a délivré en 1997 l'autorisation de construire six villas jumelles sur le périmètre compris entre les n° 1 et 11 du chemin des Tritons (DD 94'457). Le projet prévoyait la construction de trois groupes de deux maisons contiguës, sises respectivement au 1-3, 5-7 et 9-11 du chemin des Tritons. La distance prévue entre les deux villas devant être édifiée sur la parcelle 5'938 sise au 7, chemin des Tritons respectivement sur la parcelle 5'970, sise au 9, chemin des Tritons était inférieure à six mètres. La question de la distance aux limites de propriété a dès lors effectivement été traitée dans le cadre de l'autorisation de base relative à la construction des six villas (DD 94'547). S'agissant du fait que cette distance était inférieure à six mètres entre deux villas qui n'étaient pas contiguës, le DAEL a considéré qu'une dérogation à la distance aux limites de propriété pouvait s'envisager indépendamment de la constitution d'une servitude dès lors que toutes les parcelles bénéficiaient réciproquement de dérogations. La question de la conformité de cette interprétation à l'article 71 LCI, qui exige l'inscription d'une servitude au registre foncier, peut être laissée ouverte, puisque la décision du DAEL d'autoriser la construction de villas qui ne se trouvent pas en ordre contigu et qui ne respectent pas la distance aux limites de propriété est aujourd'hui en force et ne saurait être remise en cause dans le cadre de la présente affaire.

Contrairement à ce que soutient M. A., l'on ne saurait traiter l'autorisation querellée indépendamment de l'autorisation antérieure portant sur la construction des six villas et qui peut à juste titre être qualifiée d' « autorisation de base ». Les requêtes ultérieures en modification du projet initial ne changent en rien cet état de fait. En effet, si le périmètre a ensuite fait l'objet de requêtes séparées, les unes concernant les quatre premières villas, les autres concernant les deux dernières, c'est uniquement parce que les quatre premières parcelles sises entre les n° 1 et 7 du chemin des Tritons avaient entre temps été vendues. En outre, le DAEL a précisé que l'édification des deux dernières villas qui faisaient l'objet de l'autorisation DD 97'167 étaient prévue au même endroit que dans le cadre de l'autorisation initiale (DD 94'547). Dans le mesure où le DAEL a traité la requête en modification de l'autorisation déposée par les quatre nouveaux propriétaires comme une suite du dossier de base (DD 94'547/3), il aurait dû en faire de même avec la requête en modification déposée par la recourante (DD 97'167).

Partant, la recourante soutient à raison que la question de la distance aux limites ne pouvait être revue dans le cadre de l'autorisation subséquente qu'elle avait sollicitée. L'autorisation DD 97'167 qui permet l'édification des deux villas au même emplacement que l'autorisation de base doit dès lors être confirmée sur ce point.

3. Le même raisonnement doit être appliqué au calcul des rapports de surface qui a été à juste titre avalisé par la commission.

En effet, le calcul relatif au rapport de surface avait été effectué pour l'ensemble du périmètre dans le cadre de l'autorisation DD 92'820, puis ensuite adapté au fil des autorisations successives. Même si le rapport de surface n'avait pas été respecté, cette question ne pourrait plus être revue par le Tribunal de céans dans le cadre de la présente cause, les autorisations le permettant étant entrées en force (DD 92'820 et 94'547).

4. Il découle de ce qui précède que les calculs relatifs tant aux distances aux limites qu'aux rapports de surface ont été effectués dans le cadre d'autorisations antérieures qui ont aujourd'hui force de chose décidée. Ces calculs ne peuvent donc plus être remis en cause et c'est donc à tort que la commission a annulé l'autorisation litigieuse. Le recours sera par conséquent admis et la décision du DAEL confirmée.
5. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. A.. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la recourante qui n'y a pas conclu (art. 87 LPA).

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 août 2003 par N. & Cie S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 3 juillet 2003;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 3 juillet 2003 ;

rétabli l'autorisation de construire DD 97'167 délivrée le 20 février 2002 par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement à N. & Cie S.A ;

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

communique le présent arrêt à Me Martin Schwartz, avocat de la recourante, à Me Jean-P. Carera, avocat de l'intimé ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants :

M. Paychère, président, Mme Bovy, M. Schucani, Mme Hurni, M. Thélin, juges.

Au nom du Tribunal Administratif :

la greffière-juriste adj.:

le président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :