

du 2 mars 2004

dans la cause

Madame C. et Monsieur L. P.

représentés par Me Christian Luscher, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

Madame C. et Monsieur S. A.

EN FAIT

1. Madame C. et Monsieur L. P. (ci-après : les époux P.) sont propriétaires de la parcelle n° ..., feuille 50 de la commune de ..., à l'adresse ..A, chemin
.....

Au sud ouest de cette propriété se trouve la parcelle n° ..., feuille 50 de la même commune, propriété de Madame C. et de Monsieur S. A., à l'adresse .., chemin
.....

Ces deux terrains sont sis en cinquième zone de construction. Des villas y sont édifiées, occupées par leurs propriétaires respectifs.

Une servitude à usage de jardin grève une partie de la parcelle des époux P., au profit de celle appartenant aux époux A..

2. a. Le 4 mars 2002, les époux A. ont sollicité, par procédure accélérée, du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL ou le département) une autorisation de poser des escaliers en béton, de clôturer leur jardin par un grillage et de monter une maisonnette de jardin. Selon les plans annexés à cette requête, la clôture devait être édifiée à la limite de la servitude à usage de jardin.

Ladite autorisation a été délivrée le 20 mars 2002.

b. Le 18 décembre 2002, le conseil des époux P. s'est adressé au DAEL. La clôture était édifiée sur la parcelle appartenant à ses clients, et seul le numéro de la parcelle des époux A. avait été mentionné dans l'autorisation de construire. De plus, la clôture édifiée dépassait la hauteur autorisée.

c. Le 5 février 2003, un inspecteur de la police des constructions du DAEL a procédé à un contrôle. L'implantation de la clôture était conforme à l'autorisation, mais sa hauteur variait de 2,05 mètres à 2,14 mètres, alors que les plans prévoient une hauteur de 1,80 mètres.

Suite à ce rapport, le département a demandé aux époux A. d'abaisser leur clôture à 1,80 mètres dans les

trente jours.

3. Le 15 février 2003, les époux A. ont déposé une requête complémentaire, visant notamment à ce que la hauteur de la clôture au bord de la servitude soit élevée à 2 mètres. D'autres modifications étaient également demandées. Les parcelles mentionnées dans l'autorisation portaient les n° 4374 et 4375.
4. Le 26 février 2003, le département a indiqué aux époux A. que l'annonce des travaux, valant autorisation, serait publiée dans la FAO du 3 mars 2003. Dite autorisation ne visait que la parcelle n° 4374.
5. Les époux P. ont alors recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) concluant à ce que la nullité des deux autorisations délivrées soit constatée et à ce que l'enlèvement de la clôture soit ordonné.
6. Par décision du 7 juillet 2003, la commission a déclaré irrecevable le recours dans la mesure où il visait la décision publiée dans la FAO du 22 mars 2002, et l'a rejeté, en ce qui concernait la décision publiée le 3 mars 2003.

La première autorisation était en force. Les arguments soulevés par les époux P. étaient purement de nature civile.
7. a. Les époux P. ont alors saisi le Tribunal administratif d'un recours le 8 août 2003. Les deux autorisations de construire étaient nulles, puisqu'elles autorisaient l'édification d'une barrière sur le fonds leur appartenant, sans leur autorisation et ce, même si l'existence d'une servitude de jardin comportait le droit de clôturer en limite d'assiette.
- b. Les époux A. se sont opposés au recours le 10 septembre 2003. La servitude de jardin existant en leur faveur mentionnait le droit de clôturer la surface concernée. Le problème de la hauteur de la barrière était dû à un mur construit sans autorisation par leurs voisins.
- c. Le département, de son côté, a conclu à l'irrecevabilité du recours dans la mesure où il visait l'autorisation initiale et au rejet, en ce qui concernait l'autorisation complémentaire.

L'autorisation de construire était en force et n'était pas nulle, car la requête initiale visait des constructions sur la parcelle des époux A. ainsi que sur la servitude dont ils étaient bénéficiaires. Le défaut de signature était un point mineur de procédure. Le même raisonnement valait pour l'autorisation complémentaire.

8. Le 27 octobre 2003, le juge délégué à l'instruction de la cause a procédé à un transport sur place. Il a incité en vain les parties à faire appel à un médiateur.

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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. a. Selon l'article 2 alinéa 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la FAO doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés (ci-après : MPQ). Demeurent réservés les projets de constructions ou d'installations d'importance secondaire, qui font l'objet de dispositions spéciales, édictées par voie réglementaire.

Fondé sur cette disposition, l'article 11 alinéa 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01) prévoit que toutes les demandes d'autorisation et tous les plans qui y sont joints doivent être datés et signés par le propriétaire de l'immeuble intéressé ou par un MPQ.

- b. La lecture de ces deux dispositions permet de comprendre que le législateur a voulu que les plans produits en annexe à une autorisation de construire, de même que la requête elle-même, soient signés, pour les objets complexes, par un MPQ. Cette exigence n'est pas maintenue pour les projets de constructions ou d'installations secondaires, tels que ceux faisant l'objet des autorisations litigieuses. Dans ce cadre, le fait qu'une

requête en autorisation de construire ne soit pas signée par le propriétaire du terrain, mais par le titulaire d'une servitude prévoyant expressément la possibilité d'édifier l'objet litigieux ne prête pas le flanc à la critique; les autorisations délivrées ne peuvent être remises en question pour cela.

3. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Le contrôle du respect des servitudes reste dévolu aux tribunaux civils et on ne saurait soumettre au Tribunal administratif une autorisation de construire pour la seule raison qu'elle serait de nature à violer des droits réels (art. 3 al. 5 LCI; ATA P. du 3 septembre 1993 et les références citées).

4. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté et la décision de la commission confirmée, l'autorisation de construire litigieuse, qui permet l'édification d'une clôture de 2 mètres de haut étant conforme à la LCI.

Un émolument, en CHF 1'000.-, sera mis à la charge des époux P.. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée aux époux A., qui n'y concluent pas et qui n'ont au surplus pas exposé de frais (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 août 2003 par Madame C. et Monsieur L. P. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 7 juillet 2003;

au fond :

le rejette;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 1'000.-;

communique le présent arrêt à Me Christian Luscher, avocat des recourants, ainsi qu'à la

commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à Madame C. et Monsieur S. A..

Siégeants : M. Paychère, président, M. Thélin, Mmes Hurni et Bovy, juges, M. Bonard, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste adj. : le vice-président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega