

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1593/2014-LCI

ATA/246/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 15 mars 2016

3^{ème} section

dans la cause

Madame Valérie et Monsieur Pascal RUSSO
représentés par Me Marc Lironi, avocat

contre

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

et

Monsieur Richard CHALVERAT
représenté par Me François Bellanger, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
4 décembre 2014 (JTAPI/1348/2014)**

EN FAIT

1. Monsieur Richard CHALVERAT est propriétaire de la parcelle n° 7'219, feuille 56, de la commune de Satigny, sur laquelle est érigée une villa mitoyenne, à l'adresse 10A, chemin des Pernettes.
2. Madame Valérie et Monsieur Pascal RUSSO, propriétaires de la parcelle n° 7'156 de la même commune, sont les voisins mitoyens de M. CHALVERAT, à l'adresse 10, Chemin des Pernettes.
3. En date du 28 janvier 2014, M. CHALVERAT a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département ou le DALE) une demande d'autorisation de construire définitive (DD 106'591) portant sur la surélévation de sa maison et la modification de sa typologie intérieure.
4. Le 21 février 2014, la demande d'autorisation définitive de construire a été publiée dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après: FAO), les droits des tiers étant réservés.
5. Par courrier du 18 mars 2014, Madame Yolande et Monsieur Pierre MARTI, domiciliés au 16, chemin de la Boverie à Satigny, et voisins de M. CHALVERAT, ont déposé des observations au DALE.

Le gabarit avait été calculé sans prendre en compte la planéité de la parcelle qui s'étend en pente douce en direction du Sud-Est ; la panne faîtière ne s'élevait pas à 6,58 m mais à 7,22 m. En particulier, les observants étaient opposés à la création d'un jour supplémentaire sur la façade Nord-Est, laquelle fut supprimée des nouveaux plans transmis au DALE par la suite.
6. Par courrier du 25 avril 2014, le DALE a informé les époux MARTI qu'après un examen attentif des préavis et des observations recueillis, il avait décidé de délivrer ladite autorisation.
7. Par décision du 25 avril 2014, publiée le 2 mai 2014 dans la FAO, le DALE a accordé l'autorisation sollicitée par M. CHALVERAT, laquelle précisait que les droits des tiers étaient réservés.

L'instruction du dossier avait abouti à la délivrance, par les instances spécialisées consultées, de préavis favorables ou de préavis favorables sous conditions/réserves parmi lesquels figuraient notamment :

- le préavis sous réserves de l'inspection de la construction relatif à son rapport d'entrée du 11 février 2014, sollicitant l'avis de la commission d'architecture (ci-après : CA) quant à la problématique de l'asymétrie ;

- le préavis favorable sans observations de la CA du 18 février 2014.

8. Par acte du 2 juin 2014, reçu le 3 juin 2014, les époux RUSSO ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision. Principalement, ils ont conclu, « sous suite de frais et dépens » à son annulation.

Le projet envisagé était susceptible d'entraver gravement la sécurité de leur villa ainsi que la stabilité de leur toiture. Les plans fournis par le DALE prévoyaient la coupe d'une partie de la panne faîtière du toit de leur villa. Toutefois, aucun ingénieur n'était intervenu sur les lieux pour déterminer si cela ne mettrait pas gravement en péril la stabilité et la structure de leur villa ainsi que de leur toit. En outre, aucune étude sur la portance de la poutre faîtière ou sur le problème d'isolation de la toiture et de la villa n'avait été réalisée. M. CHALVERAT ne leur avait pas demandé l'autorisation de modifier leur toit. Par ailleurs, la transformation envisagée apporterait une moins-value à leur maison. Il en allait de même s'agissant de l'esthétique. Leur villa semblerait plus petite et une partie du jardin serait ombragée. Le calcul du gabarit était erroné tel que cela avait été relevé par les époux MARTI.

9. Par courrier daté du 19 juin 2014, reçu le 2 juillet 2014, M. CHALVERAT a transmis ses observations au TAPI.

D'après le service juridique de la Chambre genevoise immobilière, il n'était pas tenu légalement de déposer une étude d'ingénierie au DALE. L'autorité administrative avait autorisé son projet sur la base d'un dossier complet.

Les mensurations avaient été faites selon les plans d'origine qui avaient été informatisés. Le jour en façade évoqué par les époux MARTI avait été immédiatement supprimé et des nouveaux plans avaient été transmis au DALE. L'empiètement sur la parcelle des époux RUSSO ne ressortait pas des plans autorisés.

L'autorité ainsi que ses experts avaient déjà considéré que le projet ne posait pas de problèmes de sécurité ; les rapports qu'ils avaient produits en annexe tendaient à le confirmer. L'esthétique de la villa des époux RUSSO n'en serait que valorisée avec une toiture uniformisée et au même niveau côté sud, l'aspect visuel des deux maisons serait ainsi plus harmonieux. La rénovation envisagée apporterait ainsi une plus-value aux deux villas et l'ombrage induit serait négligeable.

À l'appui de sa réponse, M. CHALVERAT a produit un rapport d'expertise d'A. Troillet Sàrl du 19 juin 2014, selon lequel le projet de construction entraînerait un risque d'affaissement de la panne faîtière d'un millimètre, soit un affaissement minime. En contrepartie, le pourcentage d'efforts sur la faîtière diminuerait de 125 %. Il a également versé au dossier un rapport de Verso Ingénierie Sàrl du 13 juin 2014, dont il ressortait que la découpe des deux pannes de toiture de la villa mitoyenne n'impliquait pas de changements susceptibles d'engendrer des dégâts à la structure voisine. Ce rapport relevait par ailleurs la non-conformité actuelle de la panne faîtière de la toiture voisine et recommandait vivement de procéder à un constat d'huissier sur les façades et à l'intérieur de la villa mitoyenne avant le démarrage des travaux.

10. Par courrier du 23 juillet 2014, M. CHALVERAT a sollicité la levée partielle de l'effet suspensif afin de pouvoir procéder aux travaux d'intérieur ainsi qu'au remplacement des menuiseries extérieures de sa maison.
11. Dans ses observations du 4 août 2014, le DALE a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée.

Les observations transmises par les époux MARTI portaient sur la création d'une ouverture en façade, qui avait ensuite été supprimée du projet, ainsi que sur le calcul du gabarit.

Les problèmes de sécurité invoqués par les époux RUSSO étaient certes allégués mais non prouvés. La disposition invoquée par les intéressés n'était pas destinée à protéger l'intérêt des voisins mais à sauvegarder les particularités de chaque zone. S'agissant du calcul du gabarit, il avait été effectué depuis le niveau moyen du terrain naturel adjacent, étant précisé que du côté de la parcelle n° 7'170, le gabarit le plus « péjorant » avait également été pris en considération. Il s'élevait à 6,58 m au niveau de la panne faîtière et restait dans le cadre légal.

Le DALE n'avait pas pour fonction d'assumer les risques et les responsabilités des mandataires ou autres entrepreneurs d'effectuer les travaux de construction, cette question relevant du seul droit privé. Il en était de même des griefs relevant des droits réels.

12. Par décision du 19 août 2014, le TAPI a rejeté la requête de levée partielle de l'effet suspensif sollicité par M. CHALVERAT.
13. Dans leur réplique du 25 août 2014, reçue le 26 août 2014, les époux RUSSO ont persisté dans leurs conclusions du 2 juin 2014.

Le DALE avait procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits, faisant abstraction de la problématique de la stabilité de la toiture ainsi que de celle de la dangerosité du projet. Les rapports d'A. Troillet Sàrl et de Verso Ingénierie Sàrl étaient contradictoires, imprécis, incomplets et ne permettaient pas

de conclure à l'absence de dangerosité des travaux envisagés. En outre, le plan 1/100^{ème} relatif à l'occupation du domaine public et privé n'avait pas été transmis lors de la demande d'autorisation au DALE.

Les intéressés ont produit un rapport de la société Domulor Architectes SA du 25 août 2014, dont il ressortait que la pente du terrain naturel avait été dessinée à l'envers sur la façade et coupe Nord-Est, dès lors, le faîtage serait trop haut d'environ 20 cm.

14. Dans sa duplique du 17 septembre 2014, M. CHALVERAT, par le biais de son mandataire, a conclu au rejet du recours.

La construction prévue n'accroissait nullement les dangers allégués par les époux RUSSO. L'absence du plan 1/100^{ème} n'avait aucunement préterité les intéressés dans leur droit de recourir et de faire valoir leurs intérêts. Concernant le calcul du gabarit, celui établi par les époux RUSSO était erroné et si le TAPI venait à considérer que la construction litigieuse dépassait effectivement de 20 cm le gabarit légal autorisable, il demeurerait cependant inférieur au gabarit maximal autorisé de 10 m. Les griefs relevant du droit privé n'étaient pas recevables devant la juridiction administrative.

15. Le 25 septembre 2014, le DALE a également transmis sa duplique. Il persistait dans ses conclusions du 4 août 2014.

S'agissant de l'instruction du dossier, le DALE avait la possibilité et non l'obligation de requérir des pièces complémentaires, s'il estimait que le dossier était complet sur la base des pièces déposées. Les conditions imposées dans les préavis par les instances spécialisées constituaient des obligations qu'il appartenait au propriétaire et non au DALE de respecter. Concernant le grief de non-respect du gabarit, les époux RUSSO n'avaient pas prouvé que le terrain naturel était celui établi dans le rapport Domulor Architectes SA.

16. Par jugement du 4 décembre 2014, le TAPI a rejeté le recours des époux RUSSO et confirmé la décision d'autorisation de construire délivrée le 25 avril 2014 par le DALE en faveur de M. CHALVERAT.

Aucun élément ne permettait de retenir que le projet autorisé, correctement exécuté, violerait les dispositions impératives du droit public en particulier celles relatives à la sécurité et à la salubrité des constructions. L'absence de plan 1/100^{ème} n'entraînait à ce stade aucune conséquence sur ladite autorisation. Le gabarit s'élevait, au niveau de la panne faîtière à 6,58 mètres et respectait, sous réserve de la conformité des plans sur la base desquels le calcul avait été effectué, la hauteur maximale prévue par la loi.

Quant à l'absence de servitude d'empiètement figurant au registre foncier, étant précisé que les villas étaient édifiées en ordre contigu et que les

empiètements d'origine avaient fait l'objet d'un accord mutuel sans qu'aucune servitude n'eût été inscrite, le projet de surélévation de l'intimé ne contrevenait pas à la loi. Enfin, l'autorisation délivrée par le DALE réservait le droit des tiers et ne constituait pas une violation du principe de la garantie de propriété, ni du principe de la proportionnalité.

17. Par acte du 7 janvier 2015, reçu le 8 janvier 2015, les époux RUSSO ont saisi la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre le jugement précité en concluant « sous suite de frais et dépens », à son annulation et à celle de la décision du 25 avril 2014 rendue par le DALE.

Préalablement, ils ont requis l'audition de Monsieur Francesco PATERNOSTRO, employé de A. Trolliet Sàrl, sise à Carouge ; de Monsieur Silvio SCARAMUZZINO, associé-gérant de Verso Ingénierie Sàrl, sise à Genève, et de Monsieur Jean-Yves RAVIER, directeur de Domulor Architectes SA, sise à Genève. Ils ont également requis une expertise portant sur le gabarit et la faisabilité des travaux envisagés par M. CHALVERAT.

Sur le fond, les époux RUSSO ont repris en substance les griefs invoqués devant le TAPI.

18. Par actes séparés du 11 février 2015, M. CHALVERAT et le DALE ont conclu au rejet du recours.

À l'appui de son écriture, M. CHALVERAT a fourni les simulations illustrant les modifications de modalités d'exécution du projet qu'il avait effectuées afin de ne plus scier la poutre faîtière, les toitures ne seraient plus imbriquées comme à l'origine. Ce changement étant un détail d'exécution des travaux, il ne nécessitait pas de nouvelle autorisation mais évitait un éventuel litige sur le plan du droit privé et rendait sans objet les griefs relatifs aux éléments de la poutre faîtière, au risque d'affaissement de la toiture et à la sécurité de la construction. Les époux RUSSO substituaient leur propre appréciation à celle des expertises effectuées, alors que ces dernières constataient que la construction litigieuse ne causerait aucun dommage.

Les arguments de l'autorité intimée seront repris en tant que besoin dans la partie en droit.

19. Le 3 mars 2015, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.
20. Le 13 avril 2015, le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties. Les constats suivants ont été tirés :
- a. Les plans techniques avaient été adaptés au cours de la procédure afin d'éviter les interventions sur la toiture du bâtiment existant sur la parcelle

n° 7'156, propriété des époux RUSSO. L'aspect extérieur serait strictement identique à celui prévu par l'autorisation de construire mais un caisson interne serait installé afin d'éviter de devoir scier les pannes des époux RUSSO.

b. Selon M. CHALVERAT, l'architecte avait retenu un terrain naturel moyen en se fondant sur le niveau moyen, entre, à une extrémité, le niveau de la terrasse et, de l'autre côté, soit à l'angle nord du bâtiment, le point le plus bas du terrain.

c. Mme RUSSO a précisé qu'ils avaient fait le nécessaire afin de renforcer la panne faîtière de leur villa dont les expertises avaient indiqué qu'elle n'avait pas les dimensions requises pour la portée existante.

d. Le bâtiment existant était situé sur un remblai et la pente du terrain était située à la limite de la propriété avec les parcelles n° 7'159 et n° 7'170 et ne semblait pas avoir été modifiée.

e. Le juge délégué a demandé au représentant du DALE de vérifier dans les archives microfilmées du département si les plans de constructions initiaux contenaient des informations sur le terrain naturel.

21. Par courrier du 6 mai 2015, le DALE a transmis au juge délégué les informations demandées et les plans originaux liés à la construction des villas de M. CHALVERAT et des époux RUSSO.

Le terrain naturel pris en considération pour le calcul du gabarit de ces deux maisons était, en réalité, légèrement plus bas que celui figurant dans le dossier d'autorisation de construire litigieux. Contrairement à ce qui figurait dans les plans autorisés, la surélévation projetée dépasserait de 10 cm le gabarit autorisable.

22. Par plis séparés du 8 mai 2015, M. CHALVERAT et les époux RUSSO ont transmis leurs remarques concernant le procès-verbal du transport sur place, lesquelles ont été annexées à ce dernier.

23. Par courrier du 5 juin 2015, reçu le 8 juin 2015, les époux RUSSO se sont déterminés sur les informations transmises par le DALE à la chambre administrative en date du 6 mai 2015.

Bien que le DALE reconnaisse qu'il y avait eu une erreur dans le calcul du gabarit, il maintenait, à tort, sa position initiale. Le plan de la coupe côté Est de la villa de M. CHALVERAT, avec l'indication de ses dimensions, faisait défaut. Toutefois, c'était précisément cette coupe qui aurait pu permettre de procéder au calcul exact du gabarit. La surélévation du toit prévue initialement dépasserait d'au moins 18 cm et non de 10 cm le gabarit autorisé. Un tel dépassement ne pouvait pas être autorisé, dès lors qu'il engendrait pour eux des inconvénients importants tant sur le plan esthétique, sur l'usage quotidien de leur villa que sur la valeur de celle-ci.

24. Dans ses observations du 26 juin 2015, M. CHALVERAT a persisté dans ses conclusions du 11 février 2015.

Au moment de l'exécution de la construction des villas jumelles en 1973, le gabarit dépassait déjà de 10 cm le gabarit légal autorisé. Dès lors, l'architecte chargé de l'élaboration des plans du projet litigieux avait rehaussé la toiture de 1 m conformément à ce que prévoyait la loi applicable en la matière. Par ailleurs, le DALE avait usé de son pouvoir d'appréciation et avait autorisé un dépassement minime de 10 cm par l'octroi implicite d'une dérogation. En effet, si la CA n'avait certes pas été consultée pour ce léger dépassement, il n'en demeurait pas moins qu'elle s'était prononcée sur l'aspect esthétique du projet de construction dans son préavis favorable du 18 février 2014 en commandant un alignement des toitures. D'une part, ce préavis favorable englobait de facto l'octroi d'une dérogation, et d'autre part, l'absence de la mention de l'octroi d'une dérogation dans le dossier n'avait pas empêché les époux RUSSO de faire valoir leurs droits. Le DALE ne semblait pas opposer à l'octroi d'une dérogation dans l'hypothèse où le projet serait renvoyé pour instruction, de sorte, qu'un renvoi pour nouvelle instruction contreviendrait au principe de l'interdiction de formalisme excessif.

25. Dans ses déterminations du 29 juin 2015, le DALE a persisté dans ses conclusions.

L'ensemble des plans en sa possession avait été versé à la procédure. Il n'y avait aucun plan de la coupe Est et c'était en retenant le niveau naturel du terrain et en le reportant sur les plans autorisés et visés ne varietur, en date du 25 avril 2014, qu'il avait pu être constaté que le gabarit dépassait de 10 cm. La situation actuelle semblait trouver son origine dans les autorisations de construire délivrées en 1973 pour les parcelles, aujourd'hui propriétés de M. CHALVERAT et des époux RUSSO, puisqu'à cette époque, alors que le gabarit devait être au maximum égal de 6 m en l'occurrence, il avait été autorisé à un niveau supérieur de 10 cm.

26. Dans leur réplique du 10 juillet 2015, les époux RUSSO ont également persisté dans leurs conclusions.

Il ressortait des plans initiaux produits par le DALE que le terrain naturel ne se situait pas au même endroit pour les deux villas. La CA n'avait pas pris en considération le changement notable de l'aspect extérieur de la villa des intéressés et l'alignement de deux toits rompait l'asymétrie d'origine.

Le dépassement de 10 cm en 1973, allégué par le DALE et M. CHALVERAT, n'avait pas été démontré. Le dépassement du projet litigieux posait des inconvénients majeurs aux intéressés et ne devait pas être accepté sans préavis de la CA ni dérogation.

27. a. Le 30 octobre 2015, les parties ont été interpellées, et un délai unique leur a été accordé pour d'éventuelles observations.

Il ressortait de l'analyse des jeux de plans de 1973 versés à la procédure que le niveau moyen du terrain naturel, qui aurait dû être pris en compte dans l'autorisation litigieuse, était 60 cm à 70 cm plus bas que celui retenu.

b. Le 26 novembre 2015, M. CHALVERAT a produit les plans des quatre façades de sa maison, datant du 9 décembre 1972, ainsi qu'un plan établi le 14 octobre 1982, lors de l'agrandissement des sous-sols, sur lequel figure le plan des sous-sols, la façade nord-est et une coupe. En reportant les mesures et les éléments figurants sur ces documents, il concluait que le projet respectait les exigences légales.

c. Le 30 novembre 2015, le département a relevé que les plans imprimés depuis les éléments microfilmés n'étaient pas à l'échelle. Les éléments y figurant devaient être reportés sur les nouveaux plans pour déterminer le gabarit.

d. Le 30 novembre 2015 aussi, les époux RUSSO se sont déterminés. Comme ils l'avaient relevé, le terrain naturel était plus bas que celui indiqué dans les plans litigieux.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Les recourants, voisins directs et propriétaires de la maison contigüe à celle qui fait l'objet de l'autorisation de construire délivrée à M. CHALVERAT, disposent de la qualité pour recourir (art. 60 al. 1 let. b LPA), ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

Le recours est ainsi pleinement recevable.

3. Les recourants sollicitent l'audition de témoins, la production du plan initial de la coupe côté Est de la villa de M. CHALVERAT, ainsi que la mise œuvre d'une expertise portant sur le gabarit et la faisabilité des travaux envisagés.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid.

2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236).

b. En l'espèce, la chambre administrative a procédé à un transport sur place le 13 avril 2015 et a ordonné au DALE la production des plans d'origine afin d'éclaircir la problématique du calcul du gabarit. À cette occasion, les parties ont pu faire valoir leurs différents points de vue. De plus, toutes les parties ont pu largement faire valoir leurs arguments dans les nombreuses écritures figurant au dossier. Celles-ci permettent ainsi à la chambre de céans de saisir les positions antagoniques des parties sans qu'il soit nécessaire de procéder aux auditions sollicitées.

S'agissant de la production du plan initial de la coupe côté Est de la villa et de la mise œuvre d'une expertise, les plans ainsi que les différentes pièces figurant au dossier sont suffisants pour que la chambre de céans statue en toute connaissance de cause, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'en ordonner la production ou la mise en œuvre.

4. L'objet du litige consiste dans le bien-fondé de l'autorisation de construire délivrée à M. CHALVERAT.

5. Les recourants contestent le calcul de la hauteur du gabarit et font valoir que le projet de construction litigieux ne respecte pas les dispositions légales applicables en la matière, en tant qu'il dépasse la hauteur légale autorisable.

a. Le gabarit de hauteur de la construction litigieuse, situé en 5^{ème} zone, est réglé par les art. 60, 61, 63 et 69 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m, au niveau supérieur de la dalle de couverture (art. 61 al. 4 LCI). Par rapport aux limites de propriété privée, la hauteur du gabarit doit être égale ou plus petite à la distance, en mètres, à la limite de propriété additionnée de un (art. 61 al. 3 et art. 69 al. 1 LCI).

Pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent (art. 63 al. 1 LCI et art. 20 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

b. En l'espèce, la façade côté Est de la maison est située à 6 m de la limite de propriété. Son gabarit maximum possible est dès lors de 7 m.

Il ressort du dossier que le calcul du gabarit est effectivement erroné. Dans le cadre de l'instruction du présent recours et sur demande du juge délégué, le DALE a transmis, reproduit à partir de microfilm, les plans d'origine datés du 9 décembre 1972, modifiés le 24 janvier 1973 et visé ne varietur le 9 mars 1973. M. CHALVERAT a transmis le même document, cette fois à l'échelle, annexé à son courrier du 30 novembre 2015.

Après un examen minutieux de ces plans, le DALE avait conclu que le terrain naturel pris en considération pour le calcul du gabarit de ces deux maisons était en réalité légèrement plus bas que celui qui figurait dans le dossier d'autorisation de construire. Le gabarit du projet litigieux s'élevait à 7,10 m, dès lors, il excédait le gabarit légal autorisable au sens des art. 60, 61 et 69 LCI (distance à la limite de propriété, soit 6 m en l'occurrence, + 1 m, soit 7 m).

L'analyse des documents produits démontre que les calculs du département sont trop optimistes. Ainsi que la chambre administrative l'a constaté, le gabarit du projet dépasse d'au minimum 60 cm - soit de près de 10 % - celui qui pourrait être autorisé, au vu de la distance à la limite de propriété située à l'Est du bâtiment.

Partant ce grief doit être admis.

6. Les recourants considèrent que le projet litigieux n'a pas fait l'objet d'une dérogation aux conditions cumulatives de l'art. 11 al. 4 LCI.

a. Selon l'art. 11 al. 1 let. b LCI, le département peut, sur préavis de la CA, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

L'octroi de la dérogation au gabarit légal par le département, après consultation de la CA, est soumis aux quatre conditions cumulatives suivantes fixées dans l'art. 11 al. 4 LCI : les constructions prévues : a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur ; b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi ; c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ; d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf

dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours, étant précisé que cette commission se compose pour une large part de spécialistes (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5b ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 consid. 8c ; ATA/417/2009 du 25 août 2009).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9a ; ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10 ; ATA/113/2012 du 28 février 2012 consid. 8 ; ATA/360/2010 du 1^{er} juin 2010 et les références citées).

c. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 5 et la référence citée). Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/451/2014 et ATA/537/2013 précités ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 consid. 7b. et les références citées).

d. En l'espèce, dans le cadre du dépassement du gabarit légal autorisable, la demande de dérogation est subordonnée, de par la loi, à la consultation de la CA composée de spécialistes. Il ressort du dossier que l'autorisation litigieuse avait fait l'objet d'un préavis favorable, sans autres observations, de la CA le 18 février 2014. M. CHALVERAT soutenait à ce titre que la CA avait considéré que

« l'esthétique de la construction commandait un alignement des toitures et que ce préavis englobait de facto l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 11 al. 4 LCI ».

Toutefois, au vu de la jurisprudence précitée, cet argument ne résiste pas à l'examen. La chambre de céans ne peut pas retenir que le préavis de la CA du 18 février 2014 englobe de facto l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI, dans la mesure où la CA s'était basée sur des plans erronés ne reflétant pas le dépassement de gabarit d'au minimum 60 cm tel que démontré ci-dessus. De plus, un préavis de la CA « sans observations » et donc non motivé - tel que celui du 18 février 2014 - ne peut en aucun cas englober une dérogation (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 6 a contrario). Dès lors, la chambre de céans n'a pas à examiner les autres conditions cumulatives de l'art. 11 al. 4 LCI.

Force est de constater que le DALE et la CA avaient instruit le dossier sur la base de plans erronés. La juridiction de céans ne peut, en application des principes d'économie de procédure et de maxime inquisitoire, réparer elle-même les manquements reprochés par des mesures d'instruction.

Dans la mesure où une légère modification du projet ou l'obtention d'une servitude de distance permettrait de régler cet aspect du litige, il est nécessaire d'examiner les autres griefs.

7. Les recourants se prévalent de la violation de l'art. 9 al. 2 let. s RCI, en tant que le DALE n'aurait pas dû accorder l'autorisation de construire litigieuse en l'absence du plan 1/100^{ème} relatif à l'exploitation du domaine public ou privé par les installations de chantier.

a. Les exigences formelles imposées par l'art. 9 al. 2 RCI ne sont pas seulement destinées à permettre au département d'instruire les demandes et de contrôler leur conformité à la loi, ou encore de faciliter le travail du juge. Elles permettent également de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter - et de comprendre - les projets de construction qui sont déposés, et celui des personnes disposant d'un intérêt digne de protection de recourir, cas échéant, en connaissance de cause (art. 3 al. 2 LCI, 18 RCI ; art. 145 LCI et 60 LPA ; ATA/636/2011 du 11 octobre 2011 consid. 6a).

La précision des plans a également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protège, de ce point de vue, tant le bénéficiaire de l'autorisation qui, une fois celle-ci entrée en force, peut se prévaloir d'un droit clairement défini, que les éventuels opposants ou l'autorité compétente, qui peuvent s'assurer que les travaux, une fois exécutés, sont conformes à l'autorisation délivrée (ATA/636/2011 précité consid. 6b).

b. Il ressort du dossier que le plan 1/100^{ème} relatif à l'exploitation du domaine public ou privé n'a pas été joint à la demande d'autorisation de construire conformément à l'art. 9 al. 2 let. s RCI. Le plan 1/100^{ème} devait être fourni, d'une part, afin de permettre au DALE d'instruire la demande de M. CHALVERAT et d'autre part, pour que les époux RUSSO ainsi que toute autre personne ayant un intérêt digne de protection, puissent consulter et comprendre l'étendue du projet litigieux. En effet, ces garanties procédurales justifient un certain formalisme dans l'examen des projets qui sont déposés.

Le raisonnement du TAPI (JTAPI/1348/2014, consid. 8) en référence à l'ATA/561/2003 du 23 juillet 2003 ne peut pas être retenu. Si le plan 1/100^{ème} manquant pouvait en effet encore être versé au dossier au stade de la requête d'autorisation d'ouverture de chantier dans le cadre d'une démolition, ce n'est pas le cas dans le cadre d'une autorisation de construire (ATA/561/2003 précité consid. 6c).

c. Enfin, au vu des considérations qui précèdent sur la hauteur du gabarit, la position de la chambre de céans sur l'absence du plan 1/100^{ème} n'implique pas qu'un refus d'autorisation de construire sera finalement prononcé. Il a pour seul but de déterminer avec précision les contours de l'autorisation et de permettre son contrôle par l'autorité judiciaire, cas échéant. L'application stricte de l'art. 9 al. 2 let. s RCI n'emporte ainsi pas de conséquence grave pour M. CHALVERAT, qui n'est que retardé dans son projet.

Partant, ce grief doit être admis.

8. Les recourants reprochent au TAPI d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits, faisant abstraction de la question de la stabilité de leur toiture ainsi que de la dangerosité des travaux, en violation des art. 14 et 121 LCI.

a. La LCI vise en premier lieu à protéger l'intérêt public à ce que soient élevées sur le territoire des constructions qui présentent certaines qualités, notamment en termes de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité (ATA/478/2011 du 26 juillet 2011 consid. 4a ; ATA/561/2003 précité). Dans ce but, le législateur a prévu que les plans soient élaborés, visés et exécutés sous leur responsabilité par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 2 al. 3 LCI). Il en va de même de la direction des travaux (art. 6 LCI).

b. Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de l'entretien, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 121 et ss LCI).

Ainsi, dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le service

sécurité-salubrité du département. Elle relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Ni la loi ni le règlement ne contiennent d'ailleurs de disposition à ce sujet (ATA/478/2011 précité consid.4b).

Sur la base de la LCI, le département peut uniquement demander la production de calculs statiques en complément des documents nécessaires à l'examen d'une demande d'autorisation de construire (art. 13 al. 4 RCI). À cet égard, le Tribunal fédéral a précisé que l'on ne pouvait pas tirer de cette disposition une quelconque obligation d'agir, opposable aux autorités cantonales (arrêt du Tribunal fédéral 1P.224/2001 du 25 juin 2001 confirmant l'ATA/104/2001 du 13 février 2001 ; ATA/478/2011 précité consid. 4b ; ATA/47/2005 du 1^{er} février 2005).

9. a. L'art. 14 LCI prévoit que le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b) ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d), ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 7c ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2012 et les références citées). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 et les arrêts cités).

- b. La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir (ATA/723/2010 du 19 octobre 2010 consid. 8a). La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de

l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/200/2008 du 29 avril 2008 consid. 10).

S'agissant de la composition du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative (ATA/778/2014 du 30 septembre 2014 consid. 3c).

c. En l'espèce, sur l'aspect de la sécurité, le projet litigieux a obtenu des préavis favorables de toutes les instances consultées, à cela s'ajoute qu'il ressort des rapports techniques de A. Troillet Sàrl, Verso Ingénierie Sàrl et Domulor Architectes SA, que la construction litigieuse ne pose pas de graves problèmes de sécurité.

Par ailleurs, les plans techniques ont été adaptés durant la présente procédure afin d'éviter les interventions initialement prévues sur la toiture de la villa des recourants. En effet, il n'était plus nécessaire de scier la panne faîtière des époux RUSSO, à ce titre, il ressort également du procès-verbal du transport sur place que les recourants ont précisé avoir fait le nécessaire pour renforcer leur panne faîtière.

Enfin, les recourants n'avancent aucun argument propre à conduire la chambre de céans à s'écarter des préavis des services spécialisés précités concernant la sécurité du projet litigieux, ceux-ci étant au demeurant suffisants pour que l'autorité intimée admette que le projet, dans son ensemble, n'était pas la source d'inconvénients graves ou de problème de sécurité, sans qu'il y ait lieu d'en requérir de nouveaux, ni de procéder à un complément d'instruction quant à cette problématique.

Compte tenu de la jurisprudence précitée et des éléments évoqués, le TAPI n'a ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet ne violait pas les art. 14 et 121 LCI, en tant qu'il ne présentait aucun risque d'entrave à la sécurité ou à la salubrité de la villa des recourants.

Partant, ce grief doit être rejeté.

10. Les recourants soutiennent que le projet litigieux a été autorisé en violation des art. 67 al. 2 let. b et 71 LCI.

a. Selon l'art. 58 al. 1 LCI, les constructions sises en 5^{ème} zone sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux

maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI).

Aux termes de l'art. 67 al. 2 LCI, le département peut cependant autoriser des constructions en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées : lorsque les conditions de l'art. 71 LCI sont remplies et que le mur en limite est traité comme une façade ordinaire, avec retour de corniches et de toitures (let. a) ; lorsque les constructions sont édifiées en ordre contigu (let. b).

L'art. 71 LCI, intitulé « servitudes », prévoit que lorsque les distances aux limites de propriétés et les distances entre constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier (al. 1). L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du registre foncier attestant que cette inscription a été opérée (al. 2).

b. De plus, la notion d'édification en ordre contigu figurant à l'art. 58 al. 2 LCI n'implique pas que les deux maisons soient alignées ou semblables sur le plan architectural (arrêt du Tribunal fédéral 1P.757/2005 du 3 avril 2006 ; ATA/82/2009 du 17 février 2009 consid. 10a et les références citées).

c. En l'occurrence, il appert que les conditions de l'art. 67 al. 2 LCI sont clairement alternatives et toute autre interprétation ne saurait être admise, puisqu'elle viderait de son sens le but de cette disposition qui distingue les constructions édifiées en ordre contigu, des autres constructions pour lesquelles les conditions de l'art. 71 LCI doivent être remplies.

En l'espèce, les propriétés respectives de M. CHALVERAT et des recourants, sont édifiées en ordre contigu au sens des dispositions précitées, c'est ainsi à juste titre que le DALE avait accordé l'autorisation de construire litigieuse sans exiger qu'une servitude soit inscrite au registre foncier au sens de l'art. 71 LCI.

Concernant les travaux nécessaires à la réalisation du projet litigieux, tels que la mise en place des échafaudages à la limite des deux propriétés, la chambre de céans a eu l'occasion de rappeler que 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 les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers, auxquelles aucune autorisation ne peut être opposée (art. 3 al. 6 LCI). Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 consid. 3 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008 et les références citées).

Partant, ce grief doit être également rejeté.

11. Au vu de ce qui précède, l'autorisation de construire litigieuse sera annulée. La chambre de céans admettra le recours et annulera le jugement du TAPI rendu le 4 décembre 2014. La cause est renvoyée au DALE pour qu'il instruisse la requête au sens des considérants et conformément à la loi.
12. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 500.- sera mis à la charge de M. CHALVERAT (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée aux recourants, dont CHF 500.- sera mis à la charge de M. CHALVERAT et CHF 500. - à celle de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 janvier 2015 par Madame Valérie et Monsieur Pascal RUSSO contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 décembre 2014 ;

au fond :

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 décembre 2014 ;

annule la décision d'autorisation de construire délivrée par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie en faveur de Monsieur Richard CHALVERAT le 25 avril 2014 ;

renvoie la cause au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants ;

met un émoulement de CHF 500.- à la charge de Monsieur Richard CHALVERAT ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Valérie et Monsieur Pascal RUSSO , dont CHF 500.- seront mis à la charge de Monsieur Richard CHALVERAT et CHF 500. - à celle de l'État de Genève ;

dit que conformément aux art. 82 et suivants 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'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession des recourants, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Marc Lironi, avocat des recourants, à Me François Bellanger, avocat de Monsieur Richard CHALVERAT, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Dumartheray, Mme Payot Zen-Ruffinen, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :