RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2699/2005-TPE **ATA/670/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 11 octobre 2005

dans la cause

Monsieur Eric JEANDUPEUX
représenté par Me Christophe Zellweger, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

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

et

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR, DE L'AGRICULTURE ET DE L'ENVIRONNEMENT

et

Monsieur Alain PARATTE
représenté par Me Laurent Panchaud, avocat

EN FAIT

1. Monsieur Alain Paratte est propriétaire de la parcelle n° 8730, feuille 53 de la commune de Collonge-Bellerive, sise 17-19, chemin de Mancy, qu'il a acquise dans le cadre d'une vente aux enchères publiques le 1er novembre 2003.

   Cette parcelle, d'une superficie totale de 1'150 m2, sur laquelle sont érigés une villa et un garage privé d'une surface de 87 m2, est située en zone 5 de construction.

   Conformément à une mutation parcellaire du 16 décembre 2003, elle a été divisée en deux parcelles, 8730A et 8730B, respectivement d'une surface de 430 et 720 m2.

2. Par requête du 24 mars 2004 (DD 99'101-1), M. Paratte a sollicité du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DAEL ou le département) la délivrance d'une autorisation définitive de construire sur sa parcelle une villa jumelée de 172,50 m2 avec couvert à voitures de 52,50 m2, comportant également une demande d'abattre un épicéa. Compte tenu du bâtiment déjà existant, le projet final présentait un rapport de surfaces de 27,13 % ({87 + 172,50 + 52,50} / 1150 X 100 = 27,13), soit de 22,56 % (259,50 / 1150 X 100 = 22,56), couverts à véhicules non compris.

3. Le 25 mars 2004, la police des constructions du DAEL a informé M. Paratte que, compte tenu notamment des circonstances particulières relatives à l'acquisition de sa parcelle, celui-ci ne saurait supporter l'absence d'indication concernant la servitude de non-bâtir sur son terrain et devait par conséquent être protégé dans sa bonne foi. Les droits à bâtir de la parcelle 8730, en regard à la question du rapport de surfaces selon l'article 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), n'étaient dès lors pas restreints du fait de la réalisation des constructions situées sur les parcelles 8731 à 8735.

4. Les préavis suivants ont été recueillis dans le cadre de la procédure en autorisation :

   - la commission d'architecture a préavisé favorablement le 4 mai 2004, en octroyant une dérogation à l'article 59 alinéa 4 LCI pour un rapport de surfaces de 25% ;

   - le service d'habitabilité s'est déterminé favorablement le 19 mai 2004 ;

- la direction de l'aménagement du territoire a également émis un préavis favorable le 30 juin 2004, vu le courrier du 25 mars 2004 de la division juridique de la police des constructions ;

- la commune de Collonge-Bellerive a pour sa part délivré un préavis défavorable le 2 juillet 2004, considérant que la parcelle avait été vidée de ses droits à bâtir lors d'un précédent morcellement ;

- enfin, le service des forêts et de la protection de la nature et du paysage (SFPNP) a rendu un préavis favorable le 26 août 2004, accordant l'autorisation d'abattre un épicéa à condition de replanter un ou plusieurs arbres pour une valeur d'au moins CHF 3'000.-.

5. Par décision du 15 septembre 2004, publiée dans la feuille d'avis officielle (FAO) le 20 du même mois, le DAEL a délivré l'autorisation sollicitée. Le même jour, le département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (ci-après : DIAE) a délivré l'autorisation d'abattage d'arbres assortie de la condition de replanter des arbres de haute tige pour un montant d'au moins CHF 4'000.-.

6. Le 19 octobre 2004, Monsieur Eric Jeandupeux, propriétaire d'une parcelle voisine, n° 6613, feuille 53 de la commune de Collonge-Bellerive a recouru contre ladite autorisation auprès de la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission). La construction prévue n'était pas contiguë avec celle existante de sorte que le taux d'utilisation de sol ne devait pas excéder 20%. De même aucune circonstance ne justifiait l'octroi d'une dérogation à l'indice d'utilisation du sol, une telle dérogation étant incompatible avec le caractère et l'harmonie du quartier. Enfin, la parcelle était grevée d'une servitude de non bâtir, de sorte qu'elle avait perdu ses droits à bâtir, la bonne foi de l'acquéreur n'étant pour le surplus pas démontrée.

7. M. Paratte a fait part de ses observations au recours le 11 novembre 2004. La servitude de non bâtir lui était totalement inconnue et ce, de bonne foi, à défaut d'inscription au registre foncier ou de manifestation de volonté de l'Etat dans le cadre de la vente aux enchères publiques. Enfin, la construction envisagée était contiguë à une construction existante et la densification du secteur de l'ordre de 25%.

8. Le 19 avril 2005, le DAEL a produit, sur requête de la commission, les conditions de vente de la parcelle n° 8730. Ni ces dernières, ni les pièces produites en annexes ne mentionnaient l'existence d'une servitude de non bâtir sur la parcelle de M. Paratte.

9. M. Jeandupeux s'est prononcé sur ces documents le 3 juin 2005. En dépit du fait que le département avait omis de procéder à l'inscription au Registre Foncier de la servitude de non bâtir, M. Paratte ne saurait se prévaloir de la bonne foi de

l'article 973 du code civil suisse du 10 décembre l907 (CCS - RS 210) s'agissant d'une servitude exclusivement constituée au profit de l'Etat et se limitant à mettre en oeuvre les restrictions de droit public prévues par l'article 59 LCI quant aux densités de construction.

10. Par décision du 22 juin 2005, la commission a rejeté le recours de M. Jeandupeux.

Elle n'était en principe pas compétente pour se prononcer sur les questions de droit civil relatives à l'existence, l'inexistence ou la portée de servitudes, celles-ci relevant du juge civil. Dans la mesure toutefois où cette question pouvait avoir une portée préjudicielle pour l'examen des griefs de droit administratif, elle l'avait examinée pour retenir en l'espèce, qu'aucune servitude n'avait été inscrite en faveur de l'Etat, que ce dernier ne s'était pas manifesté dans le cadre de la vente aux enchères publics de la parcelle de sorte que l'acquéreur de celle-ci devait être protégé dans sa bonne foi et enfin, que le recourant ne saurait en tirer un quelconque profit.

Pour le surplus, la construction projetée était parfaitement conforme aux dispositions de la LCI.

11. Le 28 juillet 2005, M. Jeandupeux a recouru par-devant le Tribunal administratif à l'encontre de cette décision. Reprenant pour l'essentiel ses écritures du 19 octobre 2004, il conclut à son annulation ainsi qu'à celle des décisions du 15 septembre 2004, du DAEL et du DIAE.

Il relevait pour le surplus que la construction envisagée par M. Paratte supposait un taux d'occupation largement supérieur à 20% dès lors que le couvert à voitures reliant les deux constructions excédait la surface légale maximale d'une construction de peu d'importance au sens de l'article 3 alinéa 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05.01) et devait être comptabilisé dans la surface totale habitable.

12. Le 9 septembre 2005, M. Paratte s'est opposé au recours tout en concluant au versement d'une équitable indemnité de procédure.

M. Jeandupeux faisait essentiellement valoir des motifs d'intérêt général et n'avait par conséquent par qualité pour agir au sens de l'article 60 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

Sur le fond, son projet de construction réalisait l'exigence de contiguïté puisque le couvert à véhicules, d'une surface totale de 52,5 m2 et occupant 4,5% de la surface de la parcelle, devait être considéré comme une construction de peu d'importance au sens de la loi. Les constructions accolées n'avaient pas à être similaires mais devaient uniquement être reliées. Pour le surplus, les diverses

autorités ayant rendu un préavis positif s'agissant de la comptabilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, M. Jeandupeux ne saurait se prévaloir de l'article 59 alinéa 4 LCI. Enfin, il était malvenu d'invoquer l'existence d'une servitude de non bâtir sur la parcelle n° 8730, en faveur de l'Etat, alors même que ce dernier ne souhaitait pas exercer son droit.

13. Le département a fait part de ses observations le 13 septembre 2005, réfutant point par point les griefs invoqués par le recourant.

Le couvert à véhicules constituait une construction de peu d'importance et le caractère contigu de la construction projetée devait être admis. Un usage accru des droits à bâtir était, dans le cas d'espèce, parfaitement compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier au sens des articles 15 et 59 alinéa 4 LCI. Enfin, s'agissant de la servitude de non-bâtir, M. Paratte devait être protégé dans sa bonne foi compte tenu de l'absence d'indication de celle-ci lors de l'acquisition de sa parcelle aux enchères publiques.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable sur ce point (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a LPA).

Reste encore à examiner la question de la qualité pour recourir de M. Jeandupeux, que lui conteste l'intimé.

2. a. La jurisprudence a largement admis la qualité pour recourir du voisin lorsque ce dernier se prévalait de la violation de dispositions du droit de la construction qui tendaient non seulement à la sauvegarde des intérêts de la collectivité, mais aussi, voire principalement, à la protection de ses propres intérêts de voisin. Il faut toutefois que celui-ci soit lésé par la décision et qu'il ait un intérêt particulier, plus grand que n'importe qui, à une modification de la décision. Parmi les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATA/434/2004 du 21 juin 2005 ; ATA/854/2003 du 25 novembre 2003 et les références citées).

b. Le voisin a en principe qualité pour agir au regard de l'article 103 lettre a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJF - RS 173.110), lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; ATA/983/2004 du 21 décembre 2004).

En sa qualité de voisin direct et propriétaire de la parcelle contiguë à celle sur laquelle est projetée la construction litigieuse, M. Jeandupeux a manifestement

la qualité pour recourir, au sens de la jurisprudence susmentionnée. Le recours est recevable à cet égard également.

3. Dans ses écritures, le recourant soutient que l'autorisation de construire litigieuse contredirait une servitude de non bâtir constituée au profit de l'Etat sur la parcelle n° 8730 et opposable à M. Paratte.

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagement intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/653/2004 du 24 août 2004). Le Tribunal administratif examinera toutefois ce point à titre liminaire, dans la mesure où il peut avoir des conséquences sur la résolution du présent litige.

Il ressort des pièces versées à la procédure que l'intimé ne pouvait de bonne foi connaître l'existence de la servitude de non-bâtir au bénéfice de l'Etat sur sa parcelle : non seulement, ce dernier, bien que dûment invité, ne s'est pas manifesté suite à la vente aux enchères publiques, pour la faire valoir mais encore, ni l'état des charges remis aux potentiels acheteurs ni le registre foncier ne comportaient d'indication dans ce sens. C'est dès lors à juste titre que le département, considérant que M. Paratte devait être protégé dans sa bonne foi, a décidé de donner suite à sa requête sans exciper de son droit réel.

Point n'est besoin en l'espèce de trancher la question de savoir si cette protection découle de l'article 973 CCS, l'intimé devant de toute façon déjà être protégé en vertu du principe de la bonne foi qui doit imprégner les relations entre l'Etat et les citoyens (art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst – RS 101 ; ATF 126 II 97 consid. 4b p. 104/105).

4. a. Selon l'article 59 alinéa 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en m^2 de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol (al. 2).

b. Toutefois, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, le département peut autoriser, pour un projet de construction en ordre contigu, une surface de plancher de 25%, si les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 59 al. 4 lit. a et b LCI).

c. Les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (al. 7).

d. Dans tous les cas, la surface du sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, ne peut excéder le 20% de la surface de la parcelle (al. 9).

En l'espèce, l'autorité inférieure - considérant le couvert à véhicules comme une construction de peu d'importance n'entrant pas dans le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI) - a retenu pour le projet litigieux, une surface de plancher de 259,50 m2, correspondant à un taux d'utilisation du sol de 22,60 %. Il convient dès lors d'examiner, dans un premier temps, le bien-fondé de cette solution et, cas échéant, de déterminer si le projet remplit les conditions d'octroi d'une dérogation en faveur d'un tel indice d'utilisation, aux nombres desquelles figure notamment l'exigence que la construction soit édifiée en ordre contigu.

5. a. A teneur de l'article 58 alinéa 2 LCI, 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. Le département peut exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre contigu. Il peut aussi les interdire lorsque par leur échelle, leur importance ou leur esthétique, elles nuiraient au caractère du quartier ou du site (al. 3).

b. L'article 3 alinéa 3 RALCI précise que sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m^2 et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par :

a) une ligne verticale dont la hauteur n'excède par 2,50 m;

b) une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30;

c) une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum.

Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m^2 au total.

Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m^2.

6. Conformément à la mutation parcellaire du 16 décembre 2003, le terrain du recourant a été divisé en deux parcelles distinctes.

Or, il ressort des plans versés à la procédure que, le couvert de véhicules, sera réalisé pour partie sur la parcelle 8730A (17,50 / 430 m2) et pour partie sur la parcelle 8730B (35 / 720 m2). Le Tribunal administratif relève ainsi que la surface de chaque part de couvert non seulement n'excède pas 8 % de la surface de la parcelle considérée mais encore, reste en deçà de la limite de 100 m2 posée par l'article 3 alinéa 3 RALCI. Partant, de par sa destination et compte tenu de sa surface, le couvert litigieux doit être considéré comme une construction de peu d'importance au sens de l'article 3 alinéa 3 RALCI. En tant qu'il reliera la construction déjà existante à celle projetée l'exigence de contiguïté de l'article 58 alinéa 2 LCI est également respectée. Les griefs du recourant seront donc rejetés.

7. Le recourant, en se fondant sur le préavis négatif de la commune, fait encore grief à la commission de ne pas avoir examiné le problème de l'intégration du projet litigieux dans le quartier.

8. a. La question de la compatibilité du projet considéré avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier constitue une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'article 15 LCI faisant appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Le contenu de telles notions varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Alors que la clause d'esthétique est un des éléments que le département doit prendre en considération pour statuer en opportunité sur l'octroi d'une autorisation de construire quand le rapport de surface n'excède pas 20 % (art. 15 al. 1 et 59 al. 1 LCI), le législateur a fait de la clause d'esthétique une condition indispensable pour autoriser une dérogation au rapport de surface de 20 % (ATA/64/2001 du 30 janvier 2001).

b. La faculté d'interpréter les notions juridiques indéterminées est toutefois limitée par le contrôle des autorités de recours qui ont pour tâche principale l'interprétation de la loi. S'agissant d'une question de droit, l'autorité de recours exerce un libre pouvoir de contrôle. En revanche, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/64/2001 précité).

c. Le Tribunal administratif 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 (ATA/100/2005 du 1er mars 2005 et les références citée).

En l'espèce, la quasi-totalité des préavis, notamment celui de la commission d'architecture, étaient favorables au projet. Seule la commune de Collonge-Bellerive a rendu un préavis défavorable considérant que la parcelle avait été vidée de ses droits à bâtir. Celui-ci, qui n'a qu'un caractère consultatif dans le système de l'article 59 alinéa 4 LCI (ATA/361/2003 du 13 mai 2003), ne critiquait cependant nullement la densification prévue par le projet, soit l'esthétique de ce dernier, ni ne formulait de réserves quant aux conditions formelles à remplir pour l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 59 alinéa 4 LCI.

De plus, à teneur des plans versés à la procédure, le tribunal de céans constate que la zone bâtie déjà existante autour des constructions prévues est assez dense. Celles-ci vont donc s'inscrire naturellement dans l'évolution du quartier et plus particulièrement dans l'alignement des villas contiguës sises sur les parcelles nos 8731 à 8735. A cet égard et, contrairement à ce que soutient le recourant, il ne ressort ni du texte clair de l'article 58 alinéa 2 LCI ni des travaux préparatoires, que les constructions accolées doivent être similaires voire identiques.

Enfin, le Tribunal administratif relèvera que le projet tient compte de l'évolution législative en la matière qui considère les constructions en ordre contigu non plus comme une exception, mais comme la règle au même titre que les constructions en ordre non contigu, conformément à l'article 58 alinéa 1 LCI. Sur le taux d'occupation du sol, il ne fait que respecter la politique cantonale genevoise en matière d'aménagement du territoire, dont l'objectif est, depuis une quinzaine d'années, une meilleure utilisation et densification du sol dans la zone villas (ATA/361/2003 précité).

Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif, s'imposant la réserve qui lui incombe en matière d'esthétique des constructions, considère qu'en octroyant la dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 lettre a LCI, le département n'a ni abusé de son pouvoir d'appréciation, ni excédé celui-ci.

9. En tous points mal fondé, le recours est rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant qui succombe. Une indemnité du même montant, sera allouée à M. Paratte, à la charge du recourant (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 juillet 2005 par Monsieur Eric Jeandupeux contre les décisions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et du département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement du 22 juin 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue une indemnité de CHF 1'500.- à Monsieur Alain Paratte, à la charge du recourant ;

communique le présent arrêt à Me Christophe Zellweger, avocat du recourant ainsi qu' à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, au département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement et à Me Laurent Panchaud, avocat de Monsieur Alain Paratte.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :