

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3005/2013-LCI

ATA/277/2015

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 17 mars 2015**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

**Monsieur Alexey DZYUBA**

représenté par Me Bénédicte Boissonnas, avocat

contre

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

et

**Monsieur Philippe DUTOIT**

**Monsieur Guillermo BAEZA**

**Monsieur Barthélémy ROCH**

**EDELWEISS IMMO SA**

**INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DU LÉMAN SÀRL**

**NIC SA**

représentés par Me Christophe Gal, avocat

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
8 avril 2014 (JTAPI/362/2014)**

## EN FAIT

- 1) La parcelle n° 5'247 (ci-après : la parcelle 1) de la commune Genève-Petit-Saconnex, sise à l'adresse rue Châtelain - avenue Soret, d'une surface de 573 m<sup>2</sup>, est propriété de Messieurs Guillermo BAEZA, Philippe DUTOIT, Barthélémy ROCH, ainsi que d'Edelweiss SA, Investissements immobiliers du Léman Sàrl et Nic SA (ci-après : Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts).

La parcelle se situe en troisième zone de construction.

- 2) Sur la parcelle n° 5'246 (ci-après : la parcelle 2), contiguë à la parcelle 1, est érigé un immeuble d'habitation à l'adresse avenue Ernest-Pictet 5, composé des bâtiments n° E444 et E445. Ceux-ci sont inscrits à l'inventaire des monuments et sites sous les rubriques Ms-I VGE-52a et Ms-I VGE-52c.
- 3) En limite de propriété de la parcelle 1, est actuellement érigée, sur celle-ci, une ligne de box servant de garages privés pour voitures (bâtiments E1330 et E1331), d'une hauteur d'environ 2,5 m, parallèle à l'immeuble sis avenue Ernest-Pictet 5. Le mur de cette ligne de box marque la limite de propriété entre les parcelles 1 et 2.
- 4) Le 17 mars 2006, il a été requis que soit inscrite sur la parcelle 1 une servitude de distance et de vue droite en faveur de la parcelle 2.
- 5) Le 15 août 2012, Monsieur Alexey DZYUBA a conclu une vente à terme avec M. DUTOIT pour des droits de copropriété de la parcelle 2, auquel était rattaché le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement d'un appartement de huit pièces au rez (niveau deux) de 211,8 m<sup>2</sup>, avec terrasse de 42,5 m<sup>2</sup>, une cave au sous-sol, un garage au rez, un local au sous-sol.

En tant que propriétaire de la part de copropriété n° 102, M. DZYUBA jouit d'une servitude lui conférant l'usage exclusif du jardin de l'immeuble.

- 6) Le 22 juillet 2013, le département de l'urbanisme, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) a délivré une autorisation préalable de construire à Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts, portant sur la construction d'un immeuble d'habitation avec arcades commerciales et garages souterrains sur la parcelle 1 (DP 18'400).
- 7) Le même jour, le DALE a autorisé la démolition des box et d'une annexe situés sur la parcelle 1 (M 6'673).
- 8) Ces deux autorisations ont paru dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 19 juillet 2013.

- 9) Il ressort du dossier d'autorisation de construire que les préavis suivants ont notamment été recueillis :
- Commission d'architecture (ci-après : CA) du 18 octobre 2011 : défavorable ; la forme du bâtiment proposé ne s'inscrivait pas dans le contexte urbain environnant. La commission demandait un projet modifié avec une forme urbaine cohérente en lien avec son environnement, notamment avec les bâtiments voisins.
  - Direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) du 10 novembre 2011 : demande de complément.
  - Ville de Genève (ci-après : la ville) du 11 novembre 2011 : défavorable ; demande de modifications concernant la morphologie du bâtiment, ses gabarits, la suppression du sous-sol (étant alors disposée à soutenir une dérogation au règlement relatif aux places de parking sur fond privé) et une modification des balcons.
  - Direction générale de la nature et des paysages (ci-après : DGNP) du 31 mai 2012 : favorable sous réserve.
  - CA du 29 mai 2012 : demande de projet modifié. La CA avait pris note de l'évolution du projet qui dérogeait cependant encore largement aux gabarits légaux. Elle demandait un projet modifié respectant mieux l'environnement bâti voisin. Elle était défavorable, en l'état, à la dérogation selon l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).
  - Ville du 19 juin 2012 : défavorable avec demande de révision du projet ; le projet était mal intégré dans l'îlot et contrevenait aux gabarits légaux, tant sur rue (art. 27 LCI) que par rapport aux distances aux limites de propriété définies par l'art. 29 LCI. Dans le cas d'espèce, l'application de l'art. 11 LCI n'était pas appropriée, car étant une clause de dérogation d'exception, elle ne devait être utilisée que de façon restrictive, notamment afin de préserver l'harmonie et l'esthétique des constructions.
  - DGM du 27 juin 2012 : favorable, pas d'observations.
  - CA du 7 août 2012 : préavis de consultation dans lequel la CA observait que les informations transmises étaient relativement succinctes pour lui permettre de se prononcer. Elle relevait néanmoins la possibilité de créer un bâtiment unitaire tel que proposé, mais sans les adjonctions de galette basse. Elle s'interrogeait sur la forme triangulaire projetée de l'immeuble sur cour et suggérait, dès lors, une forme plus libre.
  - CA du 27 novembre 2012 : demande de projet modifié ; la commission appréciait les modifications architecturales qui avaient sensiblement amélioré le

projet. Néanmoins, celui-ci nécessitait d'importantes dérogations de gabarit en application de l'art. 11 LCI. Elle n'était donc pas favorable à octroyer la dérogation concernant le dépassement de gabarit, par rapport à la parcelle n° 698, dont la forme était particulière.

- DGM du 6 décembre 2012 : favorable, pas d'observation.

- CA du 19 mars 2013 : favorable ; la commission appréciait les améliorations effectuées par le mandataire qui allaient dans le sens d'une simplification volumétrique du projet. Il s'agissait d'une parcelle résiduelle assez contraignante compte tenu de sa géométrie. Le projet nécessitait une légère dérogation selon l'art. 11 LCI principalement sur la partie de la façade devant la servitude du bâtiment voisin existant. Cela se justifiait pour des questions architecturales afin, notamment, d'éviter des décrochements qui n'étaient pas du tout convaincants lors des premiers projets. Elle constatait également que la construction basse était projetée au même endroit qu'un garage qui était déjà construit en limite de propriété. La commission était d'accord avec la dérogation selon l'art. 11 al. 4 LCI.

- Ville du 11 juin 2013 : favorable sous condition, notamment concernant la question des servitudes existantes.

- 10) Le 16 septembre 2013, M. DZYUBA a recouru contre l'autorisation préalable de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation sous suite de frais et dépens.

Par réponse du 15 novembre 2013, Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts ont conclu au rejet du recours. Le 20 novembre 2013, le DALE a pris les mêmes conclusions.

Une audience s'est tenue devant le TAPI le 13 décembre 2013.

- 11) Par jugement du 8 avril 2014, le TAPI a rejeté le recours.

Le grief de violation du droit d'être entendu du recourant, plus précisément du défaut de motivation des décisions contestées, n'était pas fondé. Le recourant avait été en mesure de contester la décision en temps utile et de faire valoir tous ses arguments. Il s'était en particulier déterminé sur les conditions d'application de l'art. 11 al. 4 LCI.

Le grief selon lequel les plans ne permettaient pas de déterminer le gabarit du futur bâtiment était difficilement compréhensible, compte tenu des plans visés ne varietur versés au dossier et qui précisaient toutes les dimensions nécessaires.

L'argument selon lequel une augmentation du gabarit compromettrait l'harmonie urbanistique de la rue n'était pas pertinent. La CA avait été sollicitée

pour un préavis et avait, à plusieurs reprises, demandé des modifications au projet avant de rendre un préavis favorable, avec dérogation audit gabarit. Celle-ci était faible et avait été accordée en tenant compte du fait qu'il s'agissait d'une « parcelle résiduelle assez contraignante, compte tenu de sa géométrie ».

Le dernier grief, relatif à l'accès au garage, devait aussi être rejeté. Dite entrée, qui reprenait l'emprise des box actuels, serait située à 6 m au minimum de la façade du recourant. Celui-ci n'expliquait pas en quoi cette construction le priverait de jour et de lumière, étant rappelé qu'au-dessus de cette construction, mais toutefois en retrait, serait implanté l'immeuble projeté et que, déjà actuellement, des box pour voitures existaient, même s'ils étaient d'une hauteur inférieure à la hauteur du mur prévu. Le gabarit exprimé dans le croquis V était respecté. Référence était faite à l'art. 43 LCI relatif aux constructions basses ou de peu d'importance et à l'art. 237 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) relatif aux constructions sur cour.

- 12) Le 26 mai 2014, M. DZYUBA a interjeté recours par-devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ledit jugement. Il a conclu à son annulation et à celle de la décision d'autorisation préalable litigieuse. Subsidiairement, la cause devait être renvoyée au TAPI, le tout sous suite de frais et dépens.

Il avait été surpris d'apprendre, vers le mois de mai 2013, qu'une demande d'autorisation de démolir des box avait été déposée le 28 septembre 2011 au département et qu'une demande préalable d'autorisation de construire un immeuble de cinq étages, avec arcades commerciales et garages souterrains, était en cours, alors que le vendeur ne l'avait pas informé de l'existence de ce projet immobilier et que ledit vendeur était copropriétaire de la parcelle 1.

L'immeuble de cinq étages serait distant d'à peine 6 m de la limite de propriété avec la parcelle 2. La construction projetée lui supprimerait tout le dégagement et la vue.

Il était prévu une « excroissance » allant de la façade de l'immeuble jusqu'à la limite de propriété des parcelles 1 et 2, représentant le toit de l'entrée du garage souterrain, portée par un mur d'environ 3,8 m de haut, alignée sur la limite de propriété. L'accès au garage faisait corps avec l'immeuble, lequel paraissait posé sur le toit de l'accès au garage. Il ne s'agissait pas d'une construction indépendante. Le mur de l'accès, d'une hauteur de près de quatre mètres, serait bâti en limite de propriété et serait parallèle à la façade de l'immeuble dans lequel habitait le recourant. Il serait construit à l'emplacement du mur actuel, constitué par l'alignement des box et serait situé juste en face de l'appartement du recourant, au bout de son jardin.

L'autorisation préalable de construire ne contenait aucune motivation. Elle se limitait à citer l'autorisation de démolition, le projet n° 6 du 6 mars 2013, l'art. 11 LCI et la requête en autorisation. La mention de l'art. 11 LCI impliquait que l'immeuble projeté ne respectait pas les gabarits fixés par la loi.

Dans le cadre du recours, Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts, « visiblement conscients de la possible irrégularité de l'autorisation de construire délivrée », avaient indiqué avoir décidé de modifier le projet de construction de l'immeuble dans le cadre de la demande d'autorisation définitive à déposer. Les plans dudit projet étaient joints et indiquaient que l'immeuble était éloigné de 80 cm supplémentaires de la limite de propriété litigieuse. La hauteur du mur de l'accès au garage diminuait de 3,8 m à 2,5 m.

L'autorisation violait les art. 43 al. 2 et 26 à 29 LCI. L'accès au garage ne constituait ni une construction basse dont l'emplacement en limite de propriété était prohibé en troisième zone, ni une construction de peu d'importance, mais une partie du bâtiment lui-même. Au vu des masses respectives des ouvrages, soit du bâtiment principal (l'immeuble d'habitation au sens strict) et de l'accès au garage, et de l'apparence visuelle de ce dernier, il apparaissait clairement qu'il faisait corps avec l'immeuble. L'immeuble était par ailleurs « posé » sur le toit de l'accès au garage, ce qui ressortait de la décision querellée qui le qualifiait de construction en-dessus de laquelle serait implanté l'immeuble. Les gabarits légaux imposés à une distance entre l'immeuble et la limite de propriété de minimum six mètres n'étaient pas respectés par la construction de l'accès au garage.

La décision querellée n'indiquait pas si l'accès au garage avait été considéré comme une construction basse ou comme une construction de peu d'importance. L'autorisation se fondait sur un article réglementaire relatif aux constructions basses. Or, la loi (art. 43 al. 2 LCI) indiquait qu'en troisième zone, seules les constructions de peu d'importance pouvaient être édifiées à la limite des propriétés ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances en limite de propriété. Le législateur cantonal genevois avait donc clairement exclu la possibilité que des constructions basses puissent être édifiées à de tels endroits. Même à considérer que l'accès au garage soit qualifié de construction basse, il ne pouvait être construit à la limite de propriété, sauf à violer la loi. L'article réglementaire invoqué par le DALE ne pouvait être appliqué pour autoriser des constructions basses en limite de propriété ou à une distance inférieure aux gabarits légaux.

Les conditions des art. 237 RCI et 3 RCI n'étaient pas remplies. Il n'existait pas de plan localisé de quartier prévoyant l'édification de construction basse à l'endroit de l'accès au garage. Aucune circonstance exceptionnelle n'était indiquée dans la décision querellée, pas plus que dans la décision d'autorisation de construire, ni dans les divers préavis rendus. Il était évident que le recourant serait privé de jour et de lumière par la construction litigieuse, ce qu'avait confirmé

Monsieur Pierre Antoine RIEBEN, architecte diplômé EPFZ-SIA et expert immobilier, qu'il avait mandaté pour analyser la conformité au projet, dans une correspondance datée du 12 septembre 2013. Les bâtiments E444 et E445, sis sur la parcelle n° 2, étant inscrits à l'inventaire des monuments et sites, la protection du patrimoine devait pouvoir être invoquée. La qualité desdits bâtiments semblait justifier l'adoption d'une mesure de diminution du gabarit au sens de l'art. 11 al. 3 LCI. L'accès au garage constituait, de facto, un front opaque qui allait priver l'appartement du rez-de-chaussée non pas d'air, mais bien de jour et de lumière. Ledit accès au garage souterrain ne satisfaisait pas aux dispositions légales relatives aux constructions basses et de peu d'importance. Référence était faite au croquis V du RCI qui stipulait que la hauteur ne devait pas dépasser 2,5 m. L'accès au garage empiétait sur l'assiette des servitudes de vue.

- 13) Par réponse du 17 juillet 2014, le DALE a conclu au rejet du recours et persisté dans les termes de la décision querellée. Les arguments seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit.
- 14) Par réponse du 16 septembre 2014, Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts ont conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens. Leurs arguments seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit.
- 15) Par réplique du 17 octobre 2014, M. DZYUBA a indiqué que « le présent recours se concentre sur la non-conformité de la partie de l'immeuble, projet désigné comme l'accès au garage ».

Le DALE ne se déterminait pas sur la question centrale de savoir si l'accès au garage devait être qualifié comme une partie de l'immeuble lui-même, plutôt que d'une construction basse ou de peu d'importance.

Le département se référait à l'article de loi relatif aux constructions basses sur cour (art. 42 al. 2 LCI). Cet article n'était pas applicable, dans la mesure où l'accès au garage était en limite de propriété, hypothèse régie par l'art. 43 LCI.

Le département semblait vouloir tirer un droit acquis de l'existence d'une ligne de box afin de justifier la construction « l'accès au garage ». Cet argument était infondé. La hauteur du mur projeté était de 3,8 m, soit bien supérieure à la ligne actuelle des box de 2,5 m.

Il sollicitait une expertise judiciaire, afin d'établir si l'accès au garage projeté remplissait ou non les conditions de l'art. 237 al. 1 RCI. Subsidiairement, il requérait un transport sur place.

- 16) Une audience de comparution personnelle s'est tenue devant la chambre administrative le 29 janvier 2015.

Le représentant du département a confirmé : « Pour nous, très clairement, il s'agit d'une construction basse et non pas d'une construction de peu d'importance. L'article 237 RCI s'applique. Nous avons considéré que cette construction pouvait être érigée en limite de propriété. Il s'agit d'une construction sur cour, dès lors que si l'on considère l'ensemble du périmètre, les immeubles formeront un îlot, qui sera précisément fermé par l'immeuble litigieux (six niveaux). Dans le cadre de la construction, il est prévu qu'au milieu de l'îlot, une cour subsiste. L'accès au garage est considéré comme construction basse, puisqu'il n'est pas plus haut que le niveau rez. La construction basse enveloppe l'immeuble, côté nord et est. Dès lors qu'elle s'insérera au milieu de l'îlot, nous considérons qu'il s'agit d'une construction sur cour. Par ailleurs, il y aura une cour, à l'endroit où est mentionné " 2'241 " sur l'extrait du plan du registre foncier, qui sera étendue à la surface grise sous le n° 5'247, puisqu'il s'agit là des box actuellement existants qui seront détruits. Le plan du rez-de-chaussée montre très clairement, en vert, toute la surface " cour ". Le département insiste sur la typologie particulière de l'îlot qui a une forme trapézoïdale. De nombreuses modifications ont été demandées par rapport aux plans initiaux, y compris par la Ville de Genève, particulièrement exigeante en la matière. Pour nous, clairement, il ne s'agit pas d'une construction de peu d'importance. L'accès litigieux ne répond pas à la définition de l'art. 3 al. 3 RCI. Le fait que la construction basse soit sur cour exclut l'application de l'art. 43 LCI. Le département se fonde sur l'art. 237 RCI. L'art. 236 RCI n'est pas applicable, dès lors que les conditions de l'art. 237 RCI sont réunies et que l'art. 236 RCI ne fait pas mention des constructions sur cour. Il s'agit là d'une pratique du département fondée sur notre pouvoir d'appréciation. Pour répondre à l'argument du recourant selon lequel l'accès au garage doit être considéré comme une partie de l'immeuble, le département considère que les constructions basses sont souvent attenantes à la façade. La loi ne dit pas que les constructions basses doivent respecter une certaine distance à la façade. Il est notoire que très fréquemment les constructions basses sont apposées à la façade. Le fait qu'il s'agisse d'un seul et même immeuble, comme en l'espèce, ne change pas. Le département considère d'abord le volume de l'immeuble, puis, distinctement, celui de la construction basse. Au titre d'exemple, je vous renvoie au croquis II du RCI, applicable pour les première et deuxième zones. Les constructions basses sont adossées à la façade. L'art. 237 RCI permet un tel système dans le cas d'espèce. Les conditions de l'art. 237 RCI sont remplies. La typologie de la parcelle est une circonstance exceptionnelle. Le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n'est pas une condition nécessaire. Concernant la demande d'expertise, je rappelle que le dossier a été analysé par des architectes. Au sein du département, nous avons des inspecteurs, eux aussi architectes, qui se sont penchés sur le dossier. La CA est aussi composée d'experts. Le département ne voit pas l'utilité d'une telle expertise. J'insiste sur l'importance des caractéristiques non seulement de la parcelle, mais surtout de l'îlot ».

Le recourant a confirmé que seul l'accès au garage restait litigieux. Il ne voulait pas de construction à l'endroit où se trouvaient les box. Il devait déjà endurer la construction de l'immeuble. Il contestait la notion de construction sur cour, invoquée exclusivement lors de l'audience devant la chambre administrative, et qui permettrait de justifier le projet. « Je considère qu'il s'agit d'une construction en limite de propriété prohibée par l'art. 43. al. 2 LCI. J'insiste sur le fait que les conditions de l'art. 237 RCI ne sont pas remplies. Si la Cour devait entrer en matière sur l'application de cet article, je solliciterais une expertise, laquelle devrait porter sur les notions techniques contenues dans l'art. 237 RCI. Le mur va presque doubler de hauteur. Il va empêcher la lumière d'arriver dans mon appartement. Il s'agit du principal endroit où la lumière entre, de surcroît il s'agit de l'orientation sud. Je vis au rez-de-chaussée. Le fait qu'une partie des box sera détruite et qu'il n'y aura plus de mur à l'endroit où il y aura une cour me procurera du soleil, plus qu'actuellement, mais pendant un temps limité, puis je perdrai de la lumière, compte tenu de l'immeuble de six étages et du mur à 3,80 m. Je précise que c'est vraiment l'accès au garage qui me pose problème et non l'immeuble, qui n'est plus litigieux. À mon avis, les caractéristiques trapézoïdales de la parcelle ne devraient pas être prises en considération pour délivrer l'autorisation. Les caractéristiques de l'îlot étaient importantes par rapport à la dérogation de l'art. 11 al. 4 LCI, non en lien avec le garage. La preuve que la hauteur de 3,8 m n'était pas nécessaire tient aussi dans le fait que les intimés ont proposé une alternative plus basse avec un toit pour l'accès au garage en pente. »

Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts ont précisé que la demande d'autorisation définitive était conforme aux plans initiaux. Il n'y avait pas eu de diminution de la hauteur. L'immeuble comprendrait dix logements et des commerces, dont des bureaux. Ils contestaient l'utilité d'une expertise et peinaient à voir sur quels faits celle-ci devrait porter. Une telle offre de preuve n'avait pas été faite dans le recours. L'accès au garage interviendrait en continuité avec la construction, qui donnerait effectivement sur la cour.

- 17) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Le recourant conclut préalablement à la mise sur pied d'une expertise judiciaire.

a. Selon la jurisprudence fondée sur 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 pour l'intéressé celui d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b ; 127 III 576 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). 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 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/755/2012 du 6 novembre 2012 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008).

b. En l'espèce, la chambre administrative dispose d'un dossier complet lui permettant de trancher le litige et de se prononcer sur les griefs soulevés en toute connaissance de cause. De surcroît, une éventuelle expertise n'amènerait pas la chambre administrative à modifier l'issue du litige. La conclusion préalable du recourant est rejetée.

3) Le recourant invoque une violation du droit d'être entendu, singulièrement un défaut de motivation de l'autorisation préalable.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 237 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_552/2012 du 3 décembre 2012 consid. 4.1 ; 1C\_70/2012 du 2 avril 2012 ; 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 et les arrêts cités). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 136 V 351 consid. 4.2 p. 355 et les références citées ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 521 n. 1573). Il suffit, de ce point de vue, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision prise à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 136 I 184 consid. 2.2.1 p. 188 ; ATA/268/2012 du 8 mai 2012 ; Pierre TSCHANNEN/Ulrich ZIMMERLI, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3<sup>ème</sup> éd., 2009, p. 257 ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3<sup>ème</sup> éd., 2011, p. 348 ss n. 2.2.8.3).

b. En l'espèce, l'autorisation préalable de construire litigieuse fait référence à l'autorisation de démolir n° 6'673 du 22 juillet 2013, au projet n° 6 du 6 mars 2013, à l'art. 11 LCI, ainsi qu'à la requête en autorisation. Le préavis communal

du 11 juin 2013 était joint à l'autorisation. Le recourant tient grief à la décision querellée de ne pas mentionner le cas de dérogation de l'art. 11 LCI auquel il était fait référence, ni d'expliquer en quoi il était réalisé. Même à retenir qu'il aurait été judicieux de la part du département de préciser la référence à l'al. 4 de l'art. 11 LCI, celle-ci ressortait clairement du dossier, notamment du préavis de la CA du 19 mars 2013 dûment versé à la procédure. En tous les cas, le recourant a eu la faculté de contester la décision du département et de faire valoir ses griefs en toute connaissance de cause, de sorte qu'il n'a subi aucun préjudice.

Par conséquent, le droit d'être entendu du recourant n'a pas été violé.

- 4) L'objet du litige consiste dans le bien-fondé de l'autorisation préalable de construire délivrée à Investissements immobiliers du Léman Sàrl et consorts, sous les référence DP 18'400-4, le recourant ayant précisé tant dans son recours devant la chambre administrative qu'en audience devant celle-ci que seul restait litigieux « l'accès au garage ».
- 5) Dans un premier grief le recourant reproche au département de ne pas qualifier l'accès au garage de partie de l'immeuble, compte tenu du fait qu'il fait corps avec celui-ci. Cette nuance serait déterminante quant au droit de construire en limite de propriété.
- 6) a. 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<sup>er</sup> juin 2010 et les références citées).

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/581/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/451/2014 et ATA/537/2013 précités ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 consid. 7b. et les références citées).

b. En l'espèce, le département a expliqué en détails, lors de l'audience du 29 janvier 2015, les raisons pour lesquelles il avait appliqué les dispositions relatives aux constructions basses sur cour, singulièrement les motifs pour lesquels il considérait qu'il s'agissait d'une construction sur cour et non d'une partie d'immeuble.

La qualification de construction basse sur cour, tout comme l'exclusion de la qualification de « partie de l'immeuble », relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité. À ce titre, le pouvoir d'examen de la chambre administrative se limite à l'abus ou l'excès dudit pouvoir. Or, les considérations faites par le département sont convaincantes et cohérentes avec le dossier.

La typologie particulière de l'îlot, en forme trapézoïdale, a été relevée par la CA dans son préavis du 19 mars 2013. L'immeuble à construire doit fermer ledit îlot. Une cour subsistera au milieu des immeubles. Elle ressort clairement des plans versés au dossier. Concernant l'accès au garage, la notion de construction basse sur cour apparaît donc logique, étant rappelé qu'il ne peut pas s'agir d'une construction de peu d'importance compte tenu des gabarits. Le fait de qualifier distinctement l'immeuble et la construction sur cour ne viole pas la LCI. Selon le département, les constructions basses sont souvent attenantes à la façade, ce que la loi n'interdit pas. Le fait qu'il s'agisse d'un seul et même immeuble ou que l'immeuble soit « comme posé dessus » comme en l'espèce n'a pas d'incidence. Le département considère d'abord le volume de l'immeuble, puis, distinctement, celui de la construction basse. Pratiquer différemment de ce que fait le département reviendrait simplement à aménager, sur un plan architectural, différemment le lien entre les deux bâtiments et serait sans pertinence sur les gabarits extérieurs.

En conséquence, l'autorité n'a ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en qualifiant de construction sur cour l'accès au garage.

- 7) Dans un second grief, le recourant reproche au département de ne pas avoir précisé si l'accès au garage avait été considéré comme une construction basse ou comme une construction de peu d'importance. Ce n'était qu'au stade de la comparution personnelle des parties devant la chambre administrative que la notion de construction basse sur cour était apparue.

Ce grief est infondé, pour autant qu'il soit pertinent, le département ayant immédiatement fait mention de la notion de construction basse sur cour dans sa réponse au recours devant le TAPI, alors même que l'entier du projet faisait encore l'objet du litige et que l'accès au garage n'était que secondaire.

- 8) Le recourant tient grief à l'intimé de ne pas faire application de l'art. 43 LCI relatif aux constructions basses ou de peu d'importance et notamment du fait que selon l'al. 2 dudit article, en troisièmes et quatrièmes zones, seules les constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété. Le recourant en déduit que seules des constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m pourraient être érigées en limite de sa propriété conformément à la définition de la construction de peu d'importance de l'art. 3 al. 3 RCI.

- 9) L'autorisation pour l'accès au garage se fonde sur les articles 42 LCI et 237 RCI relatif aux constructions basses sur cour.

a. Sous réserve des dispositions des art. 28, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m ( $D \geq 6$ ) en troisième zone (art. 29 al. 3 LCI).

Selon l'art. 42 al. 2 LCI, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour en troisième zone aux conditions fixées par le RCI.

L'art. 237 al. 1 RCI relatif aux constructions sur cour en troisième zone mentionne qu'exceptionnellement, notamment lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit, des constructions basses peuvent être édifiées sur cour, à proximité des façades où s'ouvrent des jours, à condition qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière (let. a), qu'elles soient implantées à 4 m au moins de la façade, à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours (let. b), qu'elles soient inscrites dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours (croquis n° V) (let. c). Des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées sur cour, aux conditions prévues à l'al. 1 (art. 237 al. 2 RCI).

b. En l'espèce, le recourant fait fi de l'art. 29 al. 3 LCI, spécifique à la troisième zone, qui prévoit précisément la dérogation de l'art. 42 LCI, à savoir

que les constructions basses sur cour peuvent déroger à la distance légale aux limites de propriété. En conséquence il est erroné de faire application du seul art. 43 LCI pour déterminer quelles constructions peuvent être érigées en limite de propriété. La déduction faite par le recourant selon laquelle seule la hauteur maximale de 2,5 m est légale ne s'applique en conséquence pas. De surcroît, la référence à « seules des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite des propriétés » de l'al. 2 de l'art. 43 LCI ne concerne pas les constructions basses sur cour spécifiquement traitées à l'art. 42 LCI.

L'art. 43 LCI ne trouvant pas application s'agissant en l'espèce d'une construction basse sur cour, l'art. 236 RCI n'est pas non plus pertinent.

- 10) Le recourant conteste que les conditions d'application de l'art. 237 RCI soient remplies.

Contrairement à ce qu'indique le recourant, l'art. 237 RCI est applicable même sans qu'un PLQ n'ait été établi, compte tenu du terme exceptionnellement par lequel l'article débute. Au vu des quatre préavis négatifs de la CA avant le cinquième, positif, et de l'analyse manifestement détaillée du projet, la chambre administrative n'a pas de raisons de s'éloigner des préavis émis par des spécialistes tant au niveau de ladite commission que du département. Le recourant ne mentionne d'ailleurs pas en quoi précisément les conditions de l'art. 237 RCI ne seraient pas remplies. L'architecte qu'il a lui-même mandaté ne pointe pas non plus concrètement et de façon détaillée de griefs à l'encontre de l'art. 237 RCI.

Par ailleurs, il ressort des plans du rez-de-chaussée et du plan de coupes (coupe B-B) que la distance entre le mur litigieux et la véranda du recourant, se monte à 6,01 m, et à 7,91 m par rapport à la façade. Selon le plan des façades, le mur litigieux sera élevé sur la limite de propriété à hauteur de 3,82 m. L'accès au garage aura une largeur de 6,97 m, ce qui représente la distance entre la limite de propriété et les étages de l'immeuble. Sur les 6,97 m, 1,04 m est conservé au titre de la servitude de vue à partir du premier étage. Dans ces conditions, s'il n'est pas contestable que la construction de l'immeuble enlèvera de l'ensoleillement au recourant, le seul accès au garage, objet du présent litige, ne le prive pas de lumière au sens des art. 237 RCI et du croquis V, compte tenu des distances entre la construction basse sur cour et la véranda et du fait que la construction litigieuse aura un toit plat. L'accès au garage sera implanté à plus de 4 m de la façade, conformément à l'art. 237 RCI. Enfin, la chambre administrative n'a pas non plus à investiguer si la troisième condition est respectée, ce point ayant fait l'objet d'un examen attentif par les spécialistes tant de la CA que du DALE et aucun grief n'étant émis à son encontre ni par le recourant, ni par l'architecte mandaté par celui-ci.

Ce grief est infondé.

- 11) Le recourant conteste que l'art. 237 RCI repose sur une base légale suffisante.

Comme précédemment vu, l'art. 237 RCI concrétise l'art. 42 LCI qui renvoie expressément au règlement pour les constructions basses sur cour dans les quatre premières zones, tout en indiquant qu'elles ne sont autorisées, à l'exception de la première zone, que de façon exceptionnelle. L'art. 237 RCI est fondé sur une base légale suffisante.

En conséquence, le grief d'absence de base légale de l'art. 237 RCI du recourant est infondé.

- 12) Le recourant se réfère à l'avis de l'architecte qu'il a mandaté pour contester l'autorisation de construire.

Le recourant a repris un certain nombre des arguments cités par le professionnel. Seule la question de la conservation du patrimoine n'a pas été développée dans un argument distinct. Or, l'autorisation de construire ne touche nullement des bâtiments protégés s'agissant de nouveaux immeubles.

La chambre administrative relèvera que tous les préavis ont finalement été positifs, y compris celui de la CA. Dans ces conditions, même l'argument de la protection du patrimoine ne résiste pas à l'examen.

- 13) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant qui succombe (art 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge du recourant, sera allouée à MM. BAEZA, DUTOIT, ROCH et à Edelweiss SA, Investissements immobiliers du Léman Sàrl et Nic SA, pris, les six, conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 26 mai 2014 par Monsieur Alexey DZYUBA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 8 avril 2014 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Monsieur Alexey DZYUBA un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à Messieurs Philippe DUTOIT, Guillermo BAEZA, Barthélémy ROCH, Edelweiss Immo SA, Investissements immobiliers du Léman Sàrl et Nic SA, pris conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de Monsieur Alexey DZYUBA ;

dit que conformément aux art. 82 ss 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'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Bénédic Boissonnas, avocat du recourant, à Me Christophe Gal, avocat des intimés, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen et M. Pagan, 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 :