RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3049/2022-LCI **ATA/896/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 août 2023

3ème section

dans la cause

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC
et
A_____ **recourants**
représentés par Me Romain CANONICA, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC
et
A_____
représentés par Me Romain CANONICA, avocat
et
B_____
représentés par Me Andreas FABJAN, avocat **intimés**

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 mai 2023 (JTAPI/497/2023)

EN FAIT

A. **a.** A_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 4'830 de la commune de _____ (ci-après: la commune), sise à l'adresse _____, en zone 5, sur laquelle une villa, un garage et une piscine sont érigés.

b. B_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 4'831 de la commune, sise à l'adresse 5_____, en zone 5, sur laquelle une villa, un garage et une piscine sont érigés.

c. Les deux villas sont reliées par le garage.

B. **a.** Par requête du 5 avril 2022, A_____ ont requis du département du territoire (ci-après: le DT) une autorisation de construire en procédure accélérée portant sur la transformation et l'agrandissement de la villa (22.3%), la création d'une annexe (pool-house) et l'installation d'une pompe à chaleur (ci-après: PAC) air/eau et de panneaux solaires (APA 1_____).

b. Par décision du 28 juillet 2022, le DT a délivré l'autorisation précitée.

C. **a.** Par acte du 14 septembre 2022, B_____ ont recouru contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant principalement à la nullité de l'autorisation, subsidiairement à son annulation.

b. Après un double échange d'écritures, le TAPI a admis le recours par jugement du 4 mai 2023.

C'était à tort que le DT n'avait pas pris en compte dans le calcul des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) la piscine au vu de sa surface de 50 m^2, tel qu'elle ressortait des plans autorisés de la DD 2_____, les intimés ayant expressément indiqué que les surfaces précédemment autorisées n'avaient pas été modifiées. Or, en additionnant sa surface de 50 m^2 à celles – non contestées – du garage (50 m^2) et du pool-house en surface projeté (37 m^2), on parvenait à une surface totale de CDPI de 137 m^2, laquelle dépassait la surface maximale de 100 m^2 admise. L'autorisation de construire devait être annulée pour ce motif, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si le couloir devait également être compté à titre de CDPI ni d'analyser les autres griefs.

D. **a.** Le 7 juin 2023, le DT a interjeté recours contre le jugement. Il a conclu à son annulation et à la confirmation de sa décision du 28 juillet 2022. C'était à tort que le TAPI avait ajouté la surface de la piscine aux CDPI. Le Tribunal fédéral avait confirmé, dans un arrêt du 9 mai 2023 (1C_494/2023), que les piscines ne devaient pas être considérées comme des CDPI.

b. Par acte du 12 juin 2023, A_____ ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au TAPI pour nouvelle décision et analyse des autres griefs.

Le Tribunal fédéral avait confirmé dans l'arrêt du 9 mai 2023 précité que les piscines ne devaient pas être considérées comme des CDPI. Le TAPI aurait dû constater que le projet n'excédait pas la surface maximale admise pour les CDPI sur la parcelle n° 4'830, soit le cumul des garage (50 m²) et pool house (37 m²), représentant 7.91% de la surface totale de la parcelle (87 m² de CDPI/1'099 m² de surface de parcelle).

c. B_____ ont conclu au rejet des deux recours. L'interprétation de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) faite par le TAPI était fondée. Ils mentionnaient plusieurs jugements du TAPI et arrêts de la chambre de céans où des piscines avaient été qualifiées de CDPI. La chambre administrative avait procédé à un revirement de jurisprudence dans l'ATA/791/2022 alors même que les conditions d'un tel revirement n'étaient pas remplies. Ni l'arrêt subséquent de la chambre administrative (ATA/437/2023 du 25 avril 2023) ni l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_494/2022, lequel ne revoyait l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle restreint de l'arbitraire et avait d'ailleurs lui-même retenu à plusieurs reprises que les piscines étaient des CDPI, ne pouvaient être suivis. La surface de 50 m^2 de la piscine devait être considérée comme une CDPI.

d. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était 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 litige porte sur l'annulation de l'autorisation de construire à la suite de la qualification de CDPI de la piscine extérieure de 50 m², retenue par le TAPI et contestée par les recourants.

2.1 Aux termes de l'art. 3 al. 3 1ère phrase RCI, sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m^2 et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et une ligne horizontale de

faîtage située à 4.50 m du sol au maximum (let. c). 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 CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m^2 au total (2ème phrase). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m^2 (3ème phrase).

Les CDPI prévues à l'art. 3 al. 3 RCI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée les 10 mars 2017 et 9 mars 2021. Il en ressort que les types de constructions pouvant être considérés comme des CDPI sont les « garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool house ».

Dans un arrêt du 9 mai 2023, le Tribunal fédéral a confirmé la jurisprudence de la chambre de céans critiquée par les voisins (ATA/437/2023 précité consid. 6 ; ATA/791/2022 du 9 août 2022). Ainsi, une piscine extérieure non couverte, quelle que soit sa surface, est exclue du champ d'application de l'art. 3 al. 3 RCI et n'entre en conséquence pas dans le calcul des CDPI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_494/2022).

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, il n'est pas question de revirement de jurisprudence mais uniquement de clarification de celle-ci.

2.2 En l'espèce, le TAPI a retenu la surface de 50 m² de la piscine extérieure non couverte au titre de CDPI. Cette conclusion est contraire à la jurisprudence de la chambre de céans, confirmée par le récent arrêt du Tribunal fédéral.

À teneur des considérants du jugement querellé, les surfaces du garage (50 m^2) et du pool-house en surface (37 m^2), n'étaient pas contestées. Leur total était inférieur à la surface maximale de 100 m^2 admise pour de telles constructions. C'est en conséquence à tort que l'autorisation de construire a été annulée sans que le TAPI n'examine ni si le couloir devait être également compté à titre de CDPI ni les autres griefs des voisins.

Les recours seront admis et la cause renvoyée au TAPI afin de respecter le double degré de juridiction.

3. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 900.- sera mis à la charge solidaire des voisins (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure du même montant alloué aux propriétaires, à la charge solidaire de ceux-là (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable les recours interjetés le 7 juin 2023 par le département du territoire et le 12 juin 2023 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 mai 2023 ;

au fond :

les admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 mai 2023 ;

renvoie le dossier au Tribunal administratif de première instance pour nouvelle décision au sens des considérants ;

met un émolument de CHF 900.- à la charge de B_____, solidairement ;

alloue une indemnité de CHF 900.- à A_____, pris solidairement, à la charge solidaire de B_____ ;

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 Romain CANONICA, avocat des recourants, au département du territoire-oac, à Me Andreas FABJAN, avocat des intimés, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Jean-Marc VERNIORY, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
S. HÜSLER ENZ	F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :