

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4420/2011-LCI

ATA/592/2014

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 29 juillet 2014**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur Christian RENGGLI**

contre

**Mesdames Natacha MERCANTON, Céline GOORMAGHTIGH, Tania VELEBIT  
GILLIÉRON, Xénia VELEBIT**

et

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

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
2 mai 2012 (JTAPI/591/2012)**

---

## EN FAIT

- 1) Monsieur Christian RENGGLI est copropriétaire de la parcelle n. 3'769, d'une surface de 1'997 m<sup>2</sup>, feuille n. 13 de la commune de Thônex, en 5<sup>ème</sup> zone (zone villa), sise au 32 route de Sous-Moulin.

Sur cette parcelle se trouvent deux habitations de 99 m<sup>2</sup> chacune (bâtiment n. 2'474 et n. 2'473), un garage privé de 10 m<sup>2</sup> (bâtiment n. 2'775), ainsi qu'un autre bâtiment de moins de 20 m<sup>2</sup> (bâtiment n. 3198).

Floresa SA (ci-après : la société) est une société anonyme sise à Genève, active dans l'achat, la vente, la construction, la gérance d'immeubles et les conseils en investissements immobiliers. Elle est copropriétaire de la parcelle n. 3'769 et ainsi de la deuxième habitation sise sur ladite parcelle. Son administrateur-président est Monsieur Pierre ZIMMERMANN.

- 2) Mesdames Natacha MERCANTON, Céline GOORMAGHTIGH, Tania VELEBIT GILLIÉRON et Xénia VELEBIT (ci-après : les conjoints VELEBIT) sont propriétaires de la parcelle 3'281, d'une surface de 1'249 m<sup>2</sup>, feuille n. 13 de la commune de Thônex, en 5<sup>ème</sup> zone (zone villa), sise au 34 route de Sous-Moulin. Il se trouve sur celle-ci une habitation de 90 m<sup>2</sup> (bâtiment n. 985).

Leur parcelle jouxte celle de M. RENGGLI et Floresa SA

- 3) Le 8 avril 2011, Kryphaion SA, devenue depuis le 30 juin 2011 Cassa Contemporary Architectural Solutions SA (ci-après : la société d'architecte), en tant que mandataire des propriétaires de la parcelle 3'281, a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'urbanisme, puis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), une demande définitive en autorisation de construire, ayant pour objet la construction d'une villa avec véranda, piscine, garage et couvert à voitures sur ladite parcelle.
- 4) Il ressortait du rapport d'entrée du 18 avril 2011 établi par l'Inspection de la construction que le rapport de surface s'élevait à 21 % et que la surface des constructions de peu d'importance était de 99,4 m<sup>2</sup> (véranda de 42 m<sup>2</sup> + garage de 36 m<sup>2</sup> + couvert à voitures de 21,4 m<sup>2</sup>) et de 7,9 %.
- 5) Dans la Feuille d'avis officielle de la République de Genève (ci-après : FAO) du 27 avril 2011, a été publiée la demande d'autorisation définitive de construire requise par la société d'architecte.
- 6) Dans le délai de trente jours suite à la publication dans la FAO, le 24 mai 2011, M. RENGGLI a adressé ses observations au département.

Le rapport de surface de 21 % était remis en cause. Selon ses calculs le rapport de surface était de 33 %. La véranda de 39 m<sup>2</sup> (*recte* : 42 m<sup>2</sup>) ne pouvait pas être considérée comme une construction de peu d'importance. L'abattage de trois arbres était contestable, trois de plus devaient l'être selon lui. La nappe phréatique et les ruissellements souterrains menaçant tout le secteur, l'installation d'une piscine était critiquée. L'accès à la parcelle par la route de Sous-Moulin était dangereux, dû au Centre Sportif. La construction du garage entraînait la création d'une nouvelle entrée sur la route de Sous-Moulin exactement dans le prolongement du passage piétons existant et à l'opposé de l'entrée existante. Un arrêt de bus des Transports publics genevois (ci-après: TPG) se situait entre les deux entrées de la parcelle, ce qui s'avérait dangereux. La construction d'un mur en béton de 2 mètres de haut pour séparer les parcelles était critiquée au vu de la « charmille » qui les séparait déjà.

- 7) Par courrier du 1<sup>er</sup> juin 2011, le département a répondu à M. RENGGLI.

Ses observations seraient versées au dossier et prises en compte dans la mesure du possible. Le courrier précisait qu'à l'issue de la procédure d'examen, la décision du département lui serait transmise par avis simple.

- 8) Par décision du 29 novembre 2011, publiée le 2 décembre 2011 dans la FAO, le département a accordé l'autorisation de construire DD 104'229-2 sollicitée par la société d'architecte aux consorts VELEBIT.

Faisaient partie intégrante de l'autorisation de construire les préavis des services et départements compétents.

Notamment :

- favorable, émis le 18 avril 2011 par la Police du feu, à condition que la directive « Installation thermiques » éd. 2003, soit respectée, que la Directive n. 1 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers soit suivie et qu'un moyen d'extinction approprié à la classe de risque soit installé et judicieusement réparti ;
- favorable, émis le 20 mai 2011 par la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) sous réserve de préservation des emprises nécessaires à la mise en conformité du gabarit routier de la route de Sous-Moulin ;
- favorable, émis le 19 août 2011 par la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP), sous réserve des conditions mises à l'autorisation d'abattage n. 2011 0727, de prendre toutes les précautions nécessaires à l'aide de barrières type MUBA, afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux, que les fosses de plantation soient conformes aux directives cantonales en la matière et que les nouvelles

plantations projetées respectent les distances légales vis-à-vis des fonds des voisins ;

- favorable, émis le 21 juillet 2011, par le département compte tenu de l'engagement des propriétaires, selon leur courrier du 1<sup>er</sup> juin 2011 de démonter à leurs frais le couvert à véhicules en cas d'élargissement de la route de Sous-Moulin;
- favorable, émis le 21 avril 2011 par la direction générale de l'eau (ci-après : DGEaux) sous certaines conditions. Particulièrement, le fait que selon l'état des connaissances actuelles des dangers dus aux crues, tout ou une partie de la parcelle du projet se trouvait en zone de danger résiduel, ce qui indiquait qu'exceptionnellement le secteur pouvait être inondé. Ainsi, des dommages matériels pouvaient être réduits par le biais d'entrées rehaussées, de fenêtres de cave résistantes et il était recommandé de rendre étanche l'accès à des garages en sous-sol.

Cette décision pouvait faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) dans les trente jours à compter de sa publication.

- 9) Par acte du 21 décembre 2011, M. RENGGLI a interjeté recours auprès du TAPI contre la décision d'autorisation de construire délivrée par le département, il concluait à « l'invalidation » de celle-ci et sollicitait des éclaircissements de la part de l'État sur toutes ses intentions concernant le secteur entre le Centre sportif de Sous-Moulin et la Seymaz.

Il y avait un vice de forme dans la procédure. Suite aux observations envoyées au département, ce dernier ne lui avait pas adressé de décision. L'indice d'utilisation du sol mentionné de 21 % était contesté, il s'avérait qu'il était de 33 % au vu du home cinéma de 42 m<sup>2</sup>, de la salle de jeu de 17,3 m<sup>2</sup>, du fitness de 12,8 m<sup>2</sup>, de la salle de bain et des toilettes du sous-sol.

La distance entre les propriétés n'était pas respectée. La construction d'une deuxième piscine sur la parcelle était remise en cause, compte tenu des problèmes de ruissellements souterrains et des risques d'infiltrations d'eau. L'accessibilité au garage à construire nécessitait la création d'une nouvelle entrée sur la route de Sous-Moulin à la hauteur de l'arrêt de bus des TPG et du passage piétons permettant d'accéder au centre sportif, la conformité légale de cet accès était remise en cause. Après consultation du dossier, il s'avérait qu'il existait un projet d'élargissement de la route de Sous-Moulin, à la teneur du point 8 de l'autorisation de construire qui indiquait « le couvert à voiture présentement autorisé sera démonté aux frais du propriétaire, dès qu'une autorisation d'élargir la route de Sous-Moulin sera délivrée par le département », les riverains n'ayant pas été informés de ce projet, l'État faisait « preuve de laxisme et d'irresponsabilité ».

- 10) Le 23 février 2012, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision.

Il n'y avait pas de vice de forme, M. RENGGLI n'avait subi aucun préjudice ayant recouru dans le délai de recours. La procédure était valable.

Les locaux, dont le plancher se trouvait au-dessous du niveau général du sol adjacent, ne pouvaient servir à l'habitation. Etaient définies comme construction de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité lucrative, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excédait pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivaient dans un gabarit limité par la loi. La surface totale des constructions de peu d'importance ne devait pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup>. Les salles de jeu, fitness etc., prévues au sous-sol ne servant pas d'habitation étaient conformes à la loi. L'utilisation de l'indice du sol de 21 % était correcte.

Les constructions de peu d'importance pouvaient être construites en limite de propriété pour autant que leur surface soit inférieure à 50 m<sup>2</sup> et leur hauteur n'excède pas 2,5 m de haut en limite de propriété. La véranda de 39 m<sup>2</sup> (*recte* : 42 m<sup>2</sup>) était une construction de peu d'importance qui n'avait pas de liaison avec le bâtiment principal, de même que le garage de 32,2 m<sup>2</sup> (*recte* : 36 m<sup>2</sup>). La piscine se trouvant à un mètre de la limite de la propriété était également conforme. Ces constructions ne dépassaient pas 2,5 m de haut.

La piscine projetée été favorablement préavisée par la DGEaux. Sa construction était conforme. La DGM avait également favorablement préavisé l'accessibilité de la villa à construire. A cet égard une servitude de passage sur le chemin, existant longeant la limite nord de la parcelle des requérants, avait été demandée aux propriétaires des villas jumelles, contre rémunération. M. RENGGLI avait refusé alors que l'autre propriétaire avait accepté.

Le projet d'élargissement de la route de Sous-Moulin était une mesure préventive, il n'existait pas de projet en ce sens de l'État. Pour le reste, l'intéressé était libre de consulter les plans localisés de quartier disponibles au public.

- 11) Dans ses observations complémentaires du 9 mars 2012, M. RENGGLI maintenait son grief ayant trait au défaut de notification de la décision de délivrer l'autorisation de construire litigieuse. Il avait par deux fois consulté le dossier auprès du département et n'y avait trouvé aucun document de la DGM. Il n'avait jamais reçu de demande formelle écrite concernant la servitude de passage, la remarque du département à ce sujet était déplacée. L'autre propriétaire avait vendu sa villa jumelée, ce qui expliquait qu'il n'y avait pas eu d'autre recours à l'encontre de l'autorisation litigieuse.

- 12) Par jugement du 2 mai 2012, le TAPI a rejeté le recours.

Sur la forme, l'art. 3 al. 3 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05) prévoyait que les personnes qui avaient fait des observations suite à la publication de la demande d'autorisation étaient informées par simple avis de l'autorisation délivrée par le département. Il ne s'agissait pas d'une notification en tant que telle, l'intéressé n'ayant pas la qualité de partie à la procédure. Ce dernier n'avait subi aucun préjudice, ayant recouru auprès de la juridiction compétente dans le délai prescrit.

Sur le fond, concernant l'indice d'utilisation du sol, conformément à la LCI, la surface de construction exprimée en m<sup>2</sup> de plancher ne devait pas dépasser 20 % de la parcelle, elle pouvait être portée à 22 % lorsqu'il s'agissait d'une construction conforme à un standard de haute performance énergétique, et 24 % dans le cas d'un standard de très haute performance. La surface de plancher qui était prise en considération était la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol, étant précisé que les locaux dont le plancher se trouvait au-dessous de niveau général du sol adjacent ne pouvaient servir à l'habitation. Les constructions de peu d'importance n'étaient pas prises en considération pour le calcul du rapport de surface, conformément à l'art. 3 du règlement de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1987 (RCI – L 5 05.01). Tel que cela ressortait des plans visés *ne varietur* et des calculs reportés sur le préavis de l'inspection de la construction, le couvert à voitures, le garage et la véranda remplissaient les caractéristiques d'une construction de peu d'importance, de sorte que le département n'avait pas à en tenir compte pour le calcul. L'indice était justement calculé.

Les constructions de peu d'importance pouvaient être édifiées à la limite de la propriété ou à une distance inférieure à celles prévues à l'art. 69 LCI, dans les conditions fixées par le règlement d'application. La véranda, le couvert à voitures et le garage étaient considérés comme des constructions de peu d'importance. La piscine ne dépassait pas du sol selon le plan. Le département avait à juste titre considéré que ces constructions pouvaient être érigées en limite de propriété.

La DGEaux ayant préavisé favorablement le projet concernant sa construction en zone de danger résiduel. Quant à la construction d'une deuxième piscine sur la parcelle, il n'appartenait pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de la DGEaux. Concernant l'accessibilité, la question avait été soumise à la DGM qui avait émis un avis favorable en la matière. Le tribunal ne devait pas plus substituer son appréciation à l'entité spécialisée en la matière.

L'élargissement de la route de Sous-Moulin n'étant pas un projet en l'état, il n'existait pas d'intérêt actuel et concret susceptible d'être invoqué par le recourant.

- 13) Par acte du 1<sup>er</sup> juin 2012, M. RENGGLI a interjeté recours contre le jugement du TAPI précité par-devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) concluant à son annulation et à

« l'annulation avec effet rétroactif de l'autorisation de construire DD 104'229 – 2 ».

L'art. 3 al. 1 RCI n'avait pas été respecté. La surface totale des constructions de peu d'importance ne devait pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (art. 3 al. 3 RCI). L'abri de jardin, la piscine préexistante et la nouvelle piscine, n'avaient pas été définis et considérés comme des constructions de peu d'importance, elles n'avaient dès lors pas été comptées dans les calculs afférents à la détermination de la surface de la parcelle, de même pour la terrasse autour de la piscine. Ces constructions auraient dû être considérées comme des constructions de peu d'importance, ce qui aurait démontré une violation de l'art. 3 al. 1 RCI. L'art. 59 LCI n'avait pas non plus été respecté. La véranda de 42 m<sup>2</sup> devait être considérée comme une construction à part entière et non pas une construction de peu d'importance. L'art. 15 LCI permettait au département d'interdire ou d'autoriser sous réserve de modification toute construction qui par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuisait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. Le département aurait dû refuser les constructions projetées pour éviter leur nuisance au caractère et à l'intérêt du quartier et au site naturel de par leur dimension, compte tenu de l'abattage de nombreux arbres sans qu'aucune solution de replantation n'ait été proposée en dérogation du préavis de la DGNP. Le préavis de la DGEaux ainsi que celui de la Police du feu étaient remis en cause. Les constructions projetées étaient soumises à un risque résiduel. L'accès en cas d'incendie de 2,5 m ne permettait assurément pas aux véhicules du service du feu d'accéder à la construction en cas d'incendie. La directive n. 7, n'était pas applicable au cas d'espèce.

L'art. 14 al. 1 LCI avait également été violé. Ne possédant pas de droit de passage sur la parcelle 3'796, l'accès à la villa projetée devait se faire par un passage de 2,5 m de largeur qui arrivait directement sur le passage piéton et un arrêt de bus situés sur la route de Sous-Moulin. Ce passage créait une mise en danger des piétons et du public. En outre, l'abri à voitures projeté sur la parcelle ne permettrait pas aux voitures qui y seraient parkées de tourner sur la voie d'accès. Le recourant s'étonnait que le TAPI n'ait consacré qu'un seul paragraphe à cette problématique.

- 14) Le 8 juin 2012, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.
- 15) Le 13 juillet 2012, les consorts VELEBIT ont confirmé leur position et conclu au rejet du recours, ainsi qu'à la confirmation du jugement litigieux.
- 16) Le 27 juillet 2012, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 29 novembre 2011 octroyant l'autorisation de construire.

Les art. 3 al. 1 RCI et 59 al. 1 LCI concernant le calcul du rapport de surfaces et des constructions de peu d'importance n'avaient pas été violés. Ces deux dispositions supposaient deux exigences cumulatives, une surface et un gabarit limité de la construction. Les piscines étaient dépourvues de gabarit, ne répondant pas à une des conditions cumulatives, elles avaient à juste titre été écartées des constructions de peu d'importance. La jurisprudence invoquée par le recourant, faisait état d'une piscine couverte d'une véranda, donc possédant un gabarit. Les piscines du cas d'espèce ne possédant pas de gabarit, ne devaient pas être prises en compte dans le calcul de l'art. 3 al 1 RCI, concernant le respect des limites de 8 % et de 100 m<sup>2</sup>.

En ce qui concernait l'abri de jardin, aucune autorisation de construire n'avait été délivrée, il ne ressortait pas non plus des plans déposés ni du système d'information du territoire genevois (SITG). Dès lors, le calcul avalisé par le jugement contesté ne pouvait être critiqué sur ce point.

Les alinéas 3 et 7 de l'art. 59 LCI étaient indépendants l'un de l'autre, une construction pouvant entrer soit dans un champ soit dans l'autre. Ainsi, la véranda excédait bien 20 m<sup>2</sup>, toutefois elle répondait au critère de l'art. 3 al. 1 RCI, et était justement considérée comme une construction de peu d'importance dans le calcul de la surface.

L'art. 14 LCI n'avait pas été violé. Celui-ci protégeait les particularités de chaque zone en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone. Il n'était pas démontré par le recourant comment la construction projetée et son accès violaient les dispositions de la 5<sup>ème</sup> zone, la DGM s'était favorablement prononcée sur le projet et sur l'accessibilité des constructions. Le jugement n'était pas contraire à l'art. 14 LCI. À titre superfétatoire, le passage pour piétons pouvait être déplacé si la chambre de céans partageait l'opinion du recourant.

La directive n. 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers excluait les villas des constructions qui devaient être facilement accessibles aux engins du service du feu. La construction litigieuse étant une villa, il n'était pas nécessaire de vérifier que son accès soit aisé pour les pompiers.

L'art. 15 LCI visait à protéger le caractère esthétique des constructions plutôt que de préserver les arbres, son invocation dans le cadre de l'abattage des arbres prévu n'était pas pertinente. De surcroît l'autorisation d'abattage d'arbre de la DGNP prévoyant expressément leur remplacement, écartait l'argument du recourant.

- 17) Par courrier du 13 septembre 2012, le recourant a sollicité la possibilité de répliquer aux observations du département par oral.

- 18) Le 26 octobre 2012, Floresa SA, a informé le juge délégué être avec le recourant copropriétaire de la parcelle 3'769. Aussi, elle faisait siennes les conclusions du recourant développées dans son recours du 1<sup>er</sup> juin 2012 et lui octroyait tous les pouvoirs afin de la représenter dans la présente procédure.
- 19) Le 6 novembre 2012, les parties ont été informées que la société avait été enregistrée comme recourante représentée par M. RENGGLI. Par ailleurs, un transport sur place serait organisé.
- 20) Le 22 juillet 2013, la Régie Zimmermann SA, a informé le juge délégué être mandataire de Floresa SA aux fins de représentation dans la présente procédure.
- 21) Lors du transport sur place organisé le 12 août 2013, étaient présents Mme et M. RENGGLI, Monsieur Carlo PANICO, représentant le département, Madame Tania et Monsieur Yves GILLIÉRON et Madame Céline GOORMAGHTIGH. Était excusée la Régie Zimmermann. Le transport sur place avait débuté à l'extérieur de la villa du recourant.

Il avait été constaté que le chemin d'accès depuis la Route de Sous-Moulin appartenait en copropriété à M. RENGGLI et à Floresa SA. Le seul objectif de la société était de vendre. Il n'existait pas de servitudes de passage sur le chemin d'accès pour qui que ce soit. Le recourant avait déjà rencontré des problèmes avec les propriétaires, de sorte qu'il ne souhaitait pas accorder de droit de passage en faveur de la parcelle voisine. Le juge délégué constatait que depuis la parcelle du recourant la parcelle des consorts VELEBIT n'était pas visible, séparée par une haie d'essence à feuilles caduques de 2,5 m. Cependant elle était visible en hiver. Ladite haie se situait sur la parcelle des consorts VELEBIT.

L'accès au n. 34 se faisait exclusivement depuis le portail. À l'entrée sur la droite se trouvait un petit couvert à vélo, à gauche un cabanon et au fond de la parcelle se dressait un autre cabanon. Une partie de ces constructions n'était pas cadastrée et n'était de ce fait pas recensée par le département pour le calcul des surfaces. Le juge délégué a constaté que la piscine était une construction en dur enterrée à moins d'un mètre, en partie dans la déclivité naturelle, dépassant de plus de 50 cm du sol. Sa profondeur était de 1,2 m. Autour étaient aménagés des planelles et des massifs de fleurs. Il se trouvait un noyer à la place de la future véranda, un sapin à déplacer à l'emplacement du futur garage, ainsi qu'un bouleau et un sapin à l'emplacement du futur chemin. Ces arbres faisaient l'objet d'une autorisation d'abattage. Un rejet de cerisier se dressait juste devant le nouveau bâtiment. Un sureau était accolé à l'actuelle cabane. Il était prévu que les arbres abattus soient remplacés.

L'accès au futur bâtiment se ferait sur un chemin à aménager en parallèle avec le chemin d'accès menant à la villa du recourant. « Des discussions » étaient

en cours entre les parties pour l'éventuel aménagement d'un accès commun aux deux parcelles ainsi qu'à l'autre parcelle au niveau du n. 30.

- 22) Le 9 octobre 2013, le département a informé le juge délégué ne pas avoir d'observations après enquêtes à formuler.
- 23) Le 15 novembre 2013, le recourant a dans un premier temps remis en cause le contenu du procès-verbal dressé lors du transport sur place et a pour le reste repris l'essentiel de son argumentation du recours adressé à la chambre de céans.
- Il a toutefois attiré l'attention de la chambre de céans sur le patio projeté devant la véranda d'une surface de 50 m<sup>2</sup> et situé à 2,9 m à l'air libre, encavé et entouré de murs. Il a également confirmé que les discussions concernant un aménagement d'accès commun ou un droit de passage par le chemin dont il est copropriétaire n'avaient pas abouti.
- 24) Le 26 novembre 2013, les consorts VELEBIT ont informé le juge délégué n'avoir aucune observation après enquêtes à formuler.
- 25) Le 12 février 2014, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.

## EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable en ces points (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) a. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/199/2013 du 26 mars 2013; ATA/343/2012 du 5 juin 2012 et les références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/193/2013 du 26 mars 2013; ATA/281/2012 du 8 mai 2012 et les références citées).
- b. Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 CCS - RS 210). A ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courants (art. 647a CCS), des

actes d'administration plus importants (art. 647b CCS) et des actes de disposition (art. 648 CCS). De plus, le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CCS).

Dans le régime ordinaire de la copropriété, les copropriétaires ne constituent pas une communauté qui peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice (ATF 103 Ib 76 = JdT 1977 I 339). Ainsi, la qualité de copropriétaire ne présume pas la qualité pour agir pour l'autre copropriétaire.

c. Dans le cas d'espèce, la société Floresa SA n'était pas partie à la procédure devant le TAPI. Ainsi, n'ayant pas participé à la procédure de première instance et ne pouvant pas se prévaloir de la participation de M. RENGGLI, la qualité de partie devant la chambre de céans ne peut lui être reconnue.

Floresa SA sera dès lors mise hors de cause de la présente procédure. Partant, M. RENGGLI est le seul à détenir la qualité pour agir contre le jugement du TAPI. Le recours est donc recevable.

- 3) Le litige porte sur la qualification de constructions de peu d'importance de certains aménagements, ainsi que sur la violation des art. 14, 15, 59 al. 1 et 7 LCI, dans le cadre d'un projet de construction d'une villa avec véranda, garage à voiture et couvert à voiture sur une parcelle où se situent déjà une habitation, une piscine ainsi qu'un abri de jardin.
- 4) Selon l'art. 1 al. 1 let a LCI, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.

Les demandes d'autorisations de construire doivent être adressées au département (art. 2 al. 1 LCI). Les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis (art. 3 al. 3 LCI). Les autorisations sont publiées dans la FAO.

- 5) Selon l'art. 3 al. 3 RCI, 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, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par :
  - une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m ;
  - une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30 degrés ;

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

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<sup>2</sup> (art. 3 al. 3 RCI in fine).

- 6) a. L'art. 59 al. 7 LCI dispose que les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces. À titre d'exemple, sont qualifiées de peu d'importance, pour autant qu'elles soient compatibles avec les normes de la zone de construction dans laquelle elles sont projetées, les piscines, cabanes de jardin ou vérandas (MGC 1992 p. 4'657 ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/310/2006 du 13 juin 2006).
- b. L'art. 59 LCI réglant la question des rapports de surface a été modifié le 26 janvier 2013. En vertu de l'art. 59 LCI al. 1 dans son ancienne teneur (ci-après : aLCI), la surface de la construction, exprimée en mètres carrés de plancher, ne devait pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface pouvait être portée à 22 % lorsque la construction était conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24 % lorsque la construction était conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.
- c. Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Si l'affaire est traitée par plusieurs autorités, sont déterminantes en principe les prescriptions en force lorsque la dernière juridiction statue. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit ; les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 1b 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire, ni ne viole une disposition impérative, pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; ATA/56/2013 précité : ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 3<sup>ème</sup> éd., 2012, pp. 194-195 ; A. KÖLZ, Intertemporales Verwaltungsrecht, RDS 1983, p. 191 ; Marco BORGHI, Il diritto amministrativo intertemporale, RDS 1983, p. 485 ; André GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252).
- 7) Selon les plans visés *ne varietur*, la véranda projetée se situe à une hauteur de 2,4 m et sa surface est de 42 m<sup>2</sup>. Le garage à voiture fait quand à lui 36 m<sup>2</sup> pour une hauteur de 2,4 m et le couvert à voiture 21,4 m<sup>2</sup> pour une hauteur maximale

de 3,48 m. Tel que cela ressort du rapport d'entrée de l'Inspection de la construction, le rapport de surface de l'ensemble de la parcelle est de 21 %. Les constructions projetées et considérées comme de peu d'importance occupent 99,4 m<sup>2</sup> pour 7,9 % de la surface de la parcelle.

Il ressort toutefois du constat effectué lors du transport sur place qu'une partie des constructions préexistantes n'est pas cadastrée et n'était pas connue du département de sorte que celles-ci n'ont pas été comptées dans le calcul des surfaces pour l'octroi de l'autorisation de construire litigieuse. Or, la surface reconnue des constructions de peu d'importance est déjà proche de la limite de 100 m<sup>2</sup> pour 8% de la surface admissible. On ne peut dès lors faire abstraction des constructions non recensées.

Par ailleurs, au vu de ses caractéristiques relevées lors du même transport sur place, la piscine existante ne peut être considérée sans autre comme une construction de peu d'importance, comme cela a été confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C\_641/2012 du 30 avril 2013, et ne peut sans vérification être exclue des éléments à prendre en compte dans le calcul des surfaces.

- 8) Au vu de ce qui précède, compte tenu des surfaces et volumes calculés sans prise en compte des constructions préexistantes et de leur valeur d'ores et déjà très proche de la limite admise par la loi, l'autorisation querellée ne peut être confirmée.
- 9) Partant, le recours sera admis, le jugement du TAPI sera annulé ainsi que la décision du département. Le dossier sera retourné au département pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants.
- 10) Malgré l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge du département (art. 87 al.1 LPA). Un émolument de CHF 1'000.-, pris conjointement et solidairement sera mis à la charge de Mmes MERCANTON, GOORMAGHTIGH, VELEBIT GILLIÉRON et VELEBIT qui succombent. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée au recourant, l'intéressé agissant en personne et n'exposant pas avoir encouru de frais (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**préalablement :**

met hors de cause Floresa SA ;

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 1<sup>er</sup> juin 2012 par Monsieur Christian RENGGLI contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 mai 2012 ;

**au fond :**

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 mai 2012 ;

annule la décision du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du 29 novembre 2011 ;

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

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge conjointe et solidaire de Mesdames Natacha MERCANTON, Céline GOORMAGHTIGH, Tania VELEBIT GILLIÉRON, Xénia VELEBIT ;

dit qu'il n'est alloué aucune indemnité de procédure au recourant ;

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 Monsieur Christian RENGGLI, à Mesdames Natacha MERCANTON, Céline GOORMAGHTIGH, Tania VELEBIT GILLIÉRON, Xénia VELEBIT, à Floresa SA, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :