RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/689/2006-DCTI **ATA/301/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 30 mai 2006

dans la cause

Monsieur Pierre-André THELER
Monsieur Christian FRATITA
BUCHER & MOREL Sàrl
représentés par Me Jean-Pierre Carera, avocat

contre

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

et

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

Madame Christine et Monsieur Gerhard AUER
représentés par Me Nicolas Peyrot, avocat

EN FAIT

1. Messieurs Cristian Catalin Fratita et Pierre-André Theler (ci-après : les propriétaires ou les recourants) sont propriétaires respectivement des parcelles n° 8238, d'une surface de 655 m2, et n° 8239, d'une surface de 1'539 m2, du registre foncier de la commune de Bernex. La première parcelle supporte une construction à destination de logement, d'une surface totale au sol de 76 m2, la seconde trois dépôts, destinés à être démolis. Ces deux bien-fonds, adjacents, sont situés le long du chemin de Gambay à l'intersection avec celui des Suzettes. Ils sont classés en cinquième zone au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), soit la zone résidentielle destinée aux villas.

2. Madame Christine Gina et Monsieur Gerhard Auer (ci-après : les époux Auer ou les intimés) sont propriétaires de la parcelle n° 2266 du registre foncier de la même commune. D'une surface de 2'909 m2, ce bien-fonds est accolé aux deux précédents. Il est classé dans la même zone et bénéficie d'un accès au chemin des Suzettes.

3. Le 23 août 2005, le département compétent, (précédemment : le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, actuellement le département des constructions et des technologies de l'information - ci-après : le DCTI) a délivré une autorisation définitive aux propriétaires ainsi qu'à la société Bucher & Morel Sàrl (ci-après : la société ou la recourante) de construire trois villas en ordre contigu ainsi que d'agrandir la villa existante sur les parcelles n°s 8238 et 8239 susdécrites.

4. Par acte du 26 septembre 2005, les époux Auer ont recouru contre la décision du DCTI. Ils ont conclu à l'annulation de l'autorisation de construire délivrée le 23 août 2005.

5. Après audition des parties, la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRMC) a rendu, le 19 janvier 2006, une décision annulant l'autorisation querellée « exclusivement aux motifs (sic) que la nouvelle construction de 20 m2 de surface au sol sur la parcelle n° 8238 ne respectait pas la distance de 6 mètres à la parcelle n° 2266 ». L'ensemble des autres griefs formés par les époux Auer a été rejeté.

6. Le 24 février 2006, les propriétaires et la société ont recouru contre la décision de la CCRMC. Il était exact qu'ils avaient déposé un plan à l'échelle 1 : 250 comportant une distance à la limite d'environ 2,2 à 2,3 millimètres, soit une longueur comprise entre 5,5 et 5,75 mètres. Selon les indications mentionnées au pied dudit plan, les éléments issus du cadastre avaient une précision de

50 centimètres. La commission avait dès lors erré en considérant que la distance minimum à la limite, soit 6 mètres, n'était pas respectée, dès lors que le plan produit ne permettait pas de vérifier cette distance avec une précision suffisante. L'autorité intimée aurait dû se contenter d'indiquer que le bâtiment projeté devait impérativement respecter la limite minimale de 6 mètres.

Les propriétaires et la société ont déposé une pièce nouvelle comportant une cote indiquant la distance à la limite de 6 mètres et prennent l'engagement irrévocable d'implanter la construction à venir à 6 mètres de la limite des parcelles. Ils concluent à l'annulation de la décision de la CCRMC du 19 janvier 2006 et à la confirmation de la décision du DCTI comportant la délivrance de l'autorisation de construire requise, le tout avec suite de frais et dépens.

7. Le 21 mars 2006, la CCRMC a déposé son dossier.

8. Le 29 mars 2006, les intimés ont répondu au recours.

Les recourants reconnaissaient que leur plan était défectueux. Il leur appartenait de le refaire entièrement, le concept retenu ne permettant pas de respecter les distances à la limite. Les époux Auer ont critiqué par ailleurs différents autres points contenus dans la décision litigieuse.

9. Le même jour, le DCTI a également répondu au recours. Seule la question de la distance entre la nouvelle construction et la limite de propriété était litigieuse. En annulant l'autorisation querellée sans requérir les précisions nécessaires sur ce point, la CCRMC avait constaté de manière inexacte, ou à tout le moins incomplète, les faits de la cause, en violation de l'article 61 alinéa premier lettre b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

Le DCTI conclut à l'admission du recours et à l'annulation partielle de la décision entreprise, sa propre autorisation de construire devant être confirmée, voire complétée en précisant que la nouvelle construction prévue sur la parcelle n° 8238 devait être implantée à une distance minimale de 6 mètres à la limite de la parcelle n° 2266.

10. Le 31 mars 2006, 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. 56Ade la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a LPA).

Il convient toutefois d'en préciser l'objet. Les recourants sont les propriétaires des parcelles destinées à recevoir des constructions nouvelles, ainsi que la société bénéficiaire de l'autorisation querellée. Les conclusions prises par ces parties tentent au rétablissement du permis de construire, annulé par l'autorité intimée, au seul motif que l'un des bâtiments prévus ne respectait pas la distance à la limite de la parcelle des intimés.

En application de l'article 65 alinéa premier LPA, l'objet du litige est circonscrit par les conclusions de la partie recourante. Il n'y a donc pas lieu de discuter d'autres points contenus dans la décision de la CCRMC.

2. Les articles 58 et suivants de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) règlent diverses questions ayant trait aux constructions sises en cinquième zone, soit celle destinée aux villas. En application de l'article 69 alinéa 2 de cette loi, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 mètres.

Il en résulte nécessairement que la construction prévue entre le bâtiment nouveau (agrandissement du bâtiment existant) que supportera la parcelle n° 8238 devra être implantée à 6 mètres au minimum de la limite avec la propriété n° 2266, qui appartient aux intimés.

3. En application de l'article 69 alinéa 3 LPA, la juridiction administrative peut réformer la décision attaquée : renvoyer le dossier à l'autorité qui a statué constituerait un inutile détour procédural. Il suffit au tribunal de céans de rétablir l'autorisation querellée en précisant que la construction nouvelle sur la parcelle n° 8238 devra respecter l'article 69 alinéa 2 LCI.

4. Selon l'article 87 alinéa premier et 2 LPA, le tribunal de céans statue sur les frais de procédure et les émoluments. Les recourants, qui obtiennent gain de cause, ont droit à une indemnité de procédure d'un montant de CHF 1'500.-, qui sera mis à la charge des époux Auer. Ceux-ci supporteront également les frais de procédure, arrêtés en l'espèce à CHF 1'000.-.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 février 2006 par Monsieur Cristian Catalin Fratita, Monsieur Pierre-André Theler et la société Bucher & Moret Sàrl contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 janvier 2006 ;

au fond :

admet le recours ;

annule la décision précitée ;

confirme l'autorisation définitive de construire n° 99595 délivrée le 23 août 2005 par le département des constructions et des technologies de l'information ;

dit que la distance entre la construction nouvelle sur la parcelle n° 8238 du registre foncier de la commune de Bernex et la limite avec la parcelle n° 2266 sera de 6 mètres ;

alloue aux recourants une indemnité de procédure d'un montant de CHF 1'500.- à la charge des époux Auer ;

met à la charge des époux Auer un émolument de CHF 1'000.- ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Pierre Carera, avocat des recourants ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à Me Nicolas Peyrot, avocat des époux Auer.

Siégeants : M. Paychère, président, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges,
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	le président :
M. Tonossi	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :