

BGer 1C_463/2024 vom 19. März 2025

Bundesgericht, 2025-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_463_2024

FR: TF 1C_463/2024 du 19 mars 2025

IT: TF 1C_463/2024 del 19 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions (art. 82 let. a LTF). Dans la mesure où aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'est réalisée, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF . Les recourants ont pris part à la procédure devant l'instance précédente. En tant que copropriétaires d'une parcelle directement voisine de celle objet de l'autorisation de construire litigieuse, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Ils bénéficient dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Sous réserve d'une motivation suffisante des griefs, les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Dans une critique d'ordre formel, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, au motif que le TAPI, puis la Cour de justice auraient indûment refusé d'examiner certains de leurs griefs.

E. 2.1

Le droit d'être entendu consacré à l' art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2 et 141 V 557 consid. 3.2.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et 137 II 266 consid. 3.2). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l' art. 29 al. 1 Cst. si elle ne se prononce pas sur un des griefs qui lui est valablement soumis, alors qu'elle devrait le faire (cf. ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les arrêts cités).

E. 2.2

Les recourants soutiennent que les instances précédentes n'auraient pas examiné la conformité du projet avec les dispositions relatives aux distances aux limites de propriétés et celles relatives aux constructions contiguës.

Il ressort des faits non contestés que la demande d'agrandissement de la villa implique une extension de la cuisine et un prolongement du couloir attenant à la parcelle voisine sur 2.5 mètres. Dans leur recours au TAPI, les recourants ont critiqué l'application des dispositions légales sur les distances aux limites de propriétés. Cette autorité de première instance a par conséquent dû analyser le projet à l'aune de ces dispositions et a expliqué, dans son jugement, qu'en raison de la contiguïté des constructions sur les parcelles n° s 4830 à 4832, les règles sur les distances aux limites ne s'appliquaient pas (consid. 22 à 28). Compte tenu de cette motivation claire, les recourants pouvaient aisément en saisir la portée et l'attaquer utilement devant la Cour de justice, de sorte que leur droit d'être entendus a été respecté. Par ailleurs, dans la mesure où le TAPI a examiné cette question pour le projet d'extension de la villa, il a également implicitement analysé la légalité des constructions existantes et déjà construites en limites de propriété. Les critiques relatives à la distance aux limites de propriétés ont par conséquent été effectivement prises en compte par le TAPI, si bien que la cour cantonale pouvait rejeter le grief de violation du droit d'être entendu. Dans ces conditions, le premier grief des recourants est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 3

Les recourants font ensuite valoir que des dispositions légales et réglementaires cantonales auraient été appliquées de manière arbitraire.

E. 3.1

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 170 consid. 7.3). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF . Le Tribunal fédéral s'impose une certaine retenue lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales dont les autorités cantonales ont une meilleure connaissance que lui, ou de trancher de pures questions d'appréciation (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1; 138 II 77 consid. 6.7).

E. 3.2

En premier lieu, les recourants critiquent l'application des dispositions relatives aux limites de propriétés et des constructions en ordre contigu (cf. art. 58, 67, 69, 70 et 71 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses [LCI; RS/GE L5 05]).

Ce grief n'a été traité par la Cour de justice que sous l'angle de la violation du droit d'être entendu, les recourants n'ayant pas contesté l'application de ces dispositions cantonales devant cette instance. S'agissant d'une argumentation nouvelle portant exclusivement sur l'application du droit cantonal, sa recevabilité semble douteuse étant donné qu'il est nécessaire de démontrer l'arbitraire du raisonnement de l'instance cantonale (cf. arrêts 1C_481/2023 du 26 mars 2024 consid. 4 et 1C_494/2023 du 2 février 2024 consid. 4). En

effet, il ne s'agit en l'occurrence pas d'un nouveau grief de droit fédéral ou d'ordre constitutionnel qui pourrait, sous certaines conditions, être traité directement par le Tribunal fédéral (cf. ATF 142 I 155 consid. 4.4.2 et 4.4.6). En revanche, cette argumentation se fonde sur l'état de fait retenu par la cour cantonale et n'augmente ni ne modifie les conclusions, la question de l'application des art. 58, 67, 69, 70 et 71 LCI ayant été traitée matériellement par le TAPI. Cela étant, la question de la recevabilité du grief peut demeurer indécise, celui-ci apparaissant mal fondé.

E. 3.2.1

Selon l'art. 67 LCI, les constructions ne peuvent être édifiées en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées (al. 1). Des constructions édifiées en ordre contigu peuvent cependant être autorisées (cf. al. 2 let. b). Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance (CDPI) et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI).

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 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par : une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.5 m, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, et une ligne horizontale de faîtage située à 4.5 m du sol au maximum (cf. art. 3 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses [RCI; RS/GE L5 05.01]). La surface totale des CDPI ne doit pas dépasser 100 m², ni 8 % de la surface de la parcelle (cf. art. 3 al. 2 et 4 RCI). Selon une directive LCI n° 024-v7 émise par le département le 3 février 2014, les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et

pool-house sont des CDPI.

E. 3.2.2

La contiguïté des bâtiments érigés sur les parcelles n° s 4830 et 4831 a été reconnue par les instances précédentes, dès lors qu'ils disposent chacun d'un accès propre de plain-pied et qu'ils sont reliés par un garage de 50 m², soit une CDPI. Les constructions étant édifiées en ordre contigu, le projet ne devait par conséquent pas respecter les règles sur les distances aux limites (cf. art. 58 al. 2 et 67 al. 2 let. b LCI).

Cette appréciation n'est pas arbitraire et ne fait pas une lecture insoutenable de l'art. 58 al. 2 LCI. Il apparaît en effet que les maisons d'habitation construites sur les parcelles n° s 4830 et 4831 sont réunies par une CDPI, soit le garage privé de 50 m² situé sur la seconde de ces parcelles. Le fait que le bâtiment principal du bien-fonds n° 4830 soit érigé à la limite de la propriété ne remet pas en question la légalité du projet de construction, dès lors qu'il touche également la CDPI reliant les deux maisons. Les critiques soulevées sur ce point par les recourants ne trouvent aucun appui dans les dispositions cantonales précitées et résultent uniquement de leur propre interprétation. Or, dès lors que la lecture des dispositions cantonales effectuée par les instances précédentes ne se révèle pas manifestement contraire à leur sens et à leur but, il convient de la confirmer. Pour autant que recevable, le grief est partant rejeté.

E. 3.3

Les recourants critiquent ensuite l'application des règles relatives aux constructions de peu d'importance (cf. art. 3 al. 3 RCI), en lien avec la surface brute de plancher (cf. art. 59 al. 1 LCI et 29 RCI). Ils soutiennent que le couloir longeant le côté est de la villa, du garage à la terrasse, aurait dû être comptabilisé dans le calcul des CDPI et non comme SBP.

E. 3.3.1

Applicable en cinquième zone, l'art. 59 LCI prévoit, à son premier alinéa, que la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher (SBP) de la totalité de la construction hors sol (al. 2). Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (al. 7). Aux termes de l'art. 29 RCI, la surface des constructions comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme constructions de peu d'importance. Selon une directive LCI du 1er mars 2013 n° 021-v7 du département, les constructions annexes définies à l'art. 29 RCI et toute SBP nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation, telles que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas d'entrée) sont à prendre en compte.

E. 3.3.2

En l'espèce, la Cour de justice a retenu que le couloir était entièrement intégré dans le volume de la construction hors-sol et devait ainsi être considéré comme une SBP au sens de l'art. 59 al. 2 LCI et non comme une CDPI.

Contrairement à ce que prétendent les recourants, le fait que le couloir qui relie le garage à la terrasse n'est pas utilisable pour l'habitation ou le travail n'implique pas pour autant qu'il soit qualifié comme CDPI. A l'instar de ce qu'a retenu la cour cantonale, le couloir n'est en effet pas un simple couvert, mais est entièrement fermé et intégré dans le corps de la villa au sens de l'art. 29 RCI. Il se distingue en cela nettement du cas de figure cité par les recourants, représentant un garage, soit une surface ouverte en saillie du bâtiment principal. Le couloir litigieux ne répond pas aux critères d'une CDPI et ne peut pas non plus être assimilé à l'une des structures mentionnées dans la directive n° 024-v7 (garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et

pool-house). Au demeurant, il ne ressort pas de la directive n° 021-v7 que seules les surfaces nécessaires pour accéder à des locaux d'habitation devraient être considérées comme des SBP. La lecture de son texte (reproduit dans l'arrêt attaqué) permet clairement de comprendre que cette directive étend le champ d'application de l'art. 29 RCI et ne le restreint pas.

Dans ces conditions, l'application des dispositions cantonales par la Cour de justice ne prête pas le flanc à la critique. Infondé, le grief est rejeté.

E. 4

Il s'ensuit que le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais judiciaires, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ils verseront en outre une indemnité aux intimés, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.