

# **BGer 1C\_477/2015 vom 26. Januar 2016**

Bundesgericht, 2016-01-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_477\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_477_2015)

FR: TF 1C\_477/2015 du 26 janvier 2016

IT: TF 1C\_477/2015 del 26 gennaio 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre deux décisions prises dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. En tant que propriétaire d'un appartement dans l'immeuble directement voisin du projet litigieux, le recourant est particulièrement touché par l'octroi aux intimés de l'autorisation définitive de construire un nouveau bâtiment d'habitations avec un garage souterrain dont l'accès se ferait en limite de propriété. Il peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de cette autorisation et a qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Dès lors que le recours porte exclusivement sur les points définitivement tranchés dans l'arrêt cantonal incident du 17 mars 2015, le recourant est habilité à reprendre les critiques formulées contre celui-ci. Il a agi dans les trente jours dès la notification de l'autorisation définitive de construire (art. 93 al. 3 LTF). Il n'avait pas à recourir préalablement contre celle-ci auprès du Tribunal administratif de première instance, puis de la Chambre administrative mais il pouvait saisir directement le Tribunal fédéral en contestant les deux autorisations (cf. arrêt 1C\_211/2015 du 22 avril 2015 consid. 2.2). Le recours est donc recevable.

### **E. 2**

Le recourant s'en prend exclusivement à l'accès au garage souterrain prévu en limite de propriété à six mètres de son appartement. Les autorités cantonales auraient considéré à tort cet ouvrage comme une construction sur cour au sens de l'art. 42 al. 2 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI; RS-GE L 5 05). Il s'agirait d'une construction basse dont l'art. 43 al. 2 LCI prohibe l'édification en limite de propriété en troisième zone. L'arrêt attaqué consacrerait ainsi une application arbitraire de ces dispositions.

#### **E. 2.1**

Sauf dans les cas cités expressément à l'art. 95 LTF, le recours ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal en tant que tel. En revanche, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 134 II 349 consid. 3 p. 351). Appelé à revoir l'application ou l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain (ATF 139 I 57 consid. 5.2 p. 61). En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale n'est pas déraisonnable

ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution éventuellement plus judicieuse paraît possible ( ATF 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 137 I 1 consid. 2.4 p. 5).

Les normes régissant la question de la distance entre les constructions et les limites de propriété en troisième zone de construction se trouvent dans la deuxième section du chapitre concerné, composée des art. 28 et 29 LCI. L'art. 29 al. 3 LCI prévoit que, sous réserve des dispositions des art. 28, 42 et 43 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 mètres en troisième zone.

A teneur de l'art. 42 al. 2 LCI, les constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour en troisième zone aux conditions fixées par le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI; RS-GE L 5 05.01). L'art. 237 al. 1 RCI prévoit qu'exceptionnellement, notamment lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit, des constructions basses peuvent être édifiées sur cour en troisième zone, 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 mètres au moins de la façade, à moins que la hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours (let. b) et 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 (let. c).

Selon l'art. 43 LCI, des constructions basses ou de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriété dans les conditions fixées par le règlement d'application (al. 1). En troisième et quatrième zones, seules des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriété dans les conditions fixées par le règlement d'application (al. 2). Les constructions de peu d'importance sont définies par l'art. 3 al. 3 RCI comme s'inscrivant dans un gabarit limité notamment par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2 mètres 50. Aux termes de l'art. 236 al. 1 RCI, ne peuvent être édifiés à la limite de 2 propriétés privées en dérogation aux dispositions sur les distances entre bâtiments que des murs en attente dans les conditions particulières fixées par la loi (let. a), des constructions de peu d'importance (let. b), des constructions en sous-sol (let. c) et des constructions basses (let. d), même au-delà des limites fixées par les art. 28 al. 1 et 33 al. 1 de la loi, lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit. Restent réservées les dispositions sur les droits de jour et celles des plans d'aménagement et d'extension (al. 2).

## **E. 2.2**

La Chambre administrative a retenu que le Département n'avait ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en qualifiant l'accès au garage de construction basse sur cour qui pouvait être érigée en limite de propriété en application de l'art. 237 al. 1 RCI, compte tenu de la typologie de l'îlot dans lequel s'inscrit la parcelle litigieuse. Elle a considéré que l'argumentation du recourant selon laquelle l'art. 43 al. 2 LCI excluait ce type de construction en limite de propriété faisait 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. L'art. 43 al. 2 LCI ne concerne ainsi pas les constructions basses sur cour spécifiquement traitées à l'art. 42 LCI et ne trouvait pas à s'appliquer. Pour le surplus, les conditions d'application de l'art. 237 al. 1 RCI étaient remplies.

### **E. 2.3**

Le recourant conteste que l'accès au garage puisse être considéré comme une construction sur cour. Cette qualification n'aurait jamais été évoquée devant le Tribunal administratif de première instance; elle serait aberrante et en contradiction manifeste avec les plans de l'immeuble projeté. L'expert immobilier qu'il a mandaté n'a jamais envisagé la possibilité que cet accès puisse être érigé en tant que construction sur cour. L'accès n'est pas construit dans une cour ou sur une cour.

La qualification contestée de l'accès au garage souterrain a été évoquée en première instance comme cela ressort du jugement rendu par le Tribunal administratif de première instance, référence ayant été faite à l'art. 237 RCI tant par les parties que par cette juridiction. A supposer même que cette question n'ait été soulevée pour la première fois qu'à la séance de comparution personnelle tenue le 29 janvier 2015 par le juge délégué de la Chambre administrative, le recourant a pu s'exprimer à ce sujet dans le respect de son droit d'être entendu (cf. ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504). Pour le surplus, la notion de "cour" n'est pas définie dans la LCI. Selon la définition qu'en donne le dictionnaire et à laquelle se réfère la pratique cantonale (cf. ATA/407/2005 du 7 juin 2005 et les références citées), il s'agit d'un espace découvert, clos par des murs ou des bâtiments et dépendant d'une habitation. Il n'était à tout le moins pas arbitraire de qualifier comme tel l'espace existant non bâti entre les immeubles érigés sur les parcelles n

os 5246, 693, 695, 697 et 698 et celui nouvellement créé entre la construction nouvelle projetée et le bâtiment érigé sur la parcelle n° 698 après démolition des boxes et des annexes édifiés sur la parcelle n° 5247. Sur ce point, le recours est infondé.

Pour le surplus, le recourant ne cherche pas à démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences de motivation accrues déduites de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266) en quoi la Chambre administrative aurait fait preuve d'arbitraire en considérant que les art. 43 LCI et 136 RCI n'étaient pas applicables aux constructions basses sur cour et que ce type de construction pouvait être édifié en limite de propriété en application de l'art. 42 al. 2 LCI. Il ne conteste pas davantage l'arrêt attaqué en tant que celui-ci retient que les conditions posées à l'art. 237 al. 1 RCI sont réunies.

### **E. 3**

Le recours doit par conséquent être rejeté dans la mesure où il est recevable aux frais du recourant qui succombe ( art. 65 et 66 al. 1 LTF ). Ce dernier versera une indemnité de dépens aux intimés qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 1 et 5 LTF ).

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