

GE_GERICHTE ACJC/1238/2008 vom 30. Juli 2008

GE Cour de justice, 2008-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1238_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/1238/2008 du 30 juillet 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/1238/2008 del 30 luglio 2008

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans la forme et le délai prévus par l'art. 331 al. 2 LPC, qui renvoie aux articles 347 ss LPC, le recours est recevable. Saisie d'un recours contre une ordonnance de mesures provisionnelles, la Cour statue avec plein pouvoir d'examen, quel que soit le montant litigieux (SJ 1985 p. 478; Mémorial du Grand Conseil 1981 p. 1734).

E. 2.1

En substance, la recourante soutient que la décision du DCTI est fondée sur la base de plans erronés, laissant croire faussement à l'existence d'un droit de jours, affirmation contestée par les intimés. La recourante se prévaut des art. 322 LPC et 679 CC et reproche à ses voisins de violer les règles relatives aux jours et vues sur le fonds d'autrui, ce qui lui cause un dommage, par la diminution de l'usage de son fonds. Les fenêtres de la façade du bâtiment voisin en limite de propriété, plutôt

- 6/17 -

C/12729/2008 qu'à une distance d'au moins 4 mètres en retrait de celle-ci, lui imposera de surélever son bâtiment en retrait par rapport à l'implantation prévue par le PLQ. De plus, la recourante met en exergue une perte d'intimité en raison de la vue plongeante desdites fenêtres sur son toit plat, dont les jours zénithaux permettent de voir l'intérieur de ses locaux. Enfin, ces fenêtres prêtèrent une possible utilisation de son toit plat comme terrasse. La recourante soutient qu'elle pourrait solliciter, dans l'action au fond, la démolition de la construction en cours, dans la mesure où elle viole les prescriptions en matière de vue, et que l'art. 322 LPC a pour but d'éviter une telle conséquence en permettant d'ordonner l'arrêt des travaux. Il y a urgence à arrêter les travaux, car les intimés se prévaudront de l'édification de la construction pour s'opposer au rétablissement de l'état antérieur. Enfin, la recourante considère que la mesure respecte le principe de la proportionnalité, puisqu'elle empêche une surélévation non-conforme aux prescriptions sur les vues droites et la dévalorisation de sa parcelle.

Les intimés appuient l'argumentation du premier juge, à teneur de laquelle la recourante ne peut pas se prévaloir d'une atteinte à ses droits de nature civile. Ils soutiennent qu'un projet de construction conforme aux normes de droit public sur les distances et dûment autorisé ne saurait constituer une émission excessive au sens de l'art. 684 CC. Ils contestent la prétendue perte d'intimité, puisque la disposition et la hauteur des fenêtres, de moins d'un mètre de hauteur, ne permettent pas de voir l'intérieur des locaux de la recourante. L'utilisation de la toiture comme terrasse n'est pas envisageable à leur sens : le toit, sis en zone artisanale, est parsemé de jours zénithaux, couvert de gravier et dépourvu de barrières de sécurité. Par ailleurs, les intimés nient la réalisation des conditions de l'art. 322 LPC : cette disposition ne saurait interrompre de manière anticipée des travaux dûment autorisés.

En outre, la mesure requise serait disproportionnée, notamment en l'absence de projet de la recourante de surélever son bâtiment.

E. 2.2.1

Les mesures provisionnelles sont prises dans le cadre d'une procédure rapide et sommaire, selon la vraisemblance des faits, afin de protéger les droits d'une ou des parties ou de régler la situation entre elles jusqu'à décision définitive (PELET, Mesures provisionnelles : droit fédéral ou cantonal?, p. 4). L'institution a notamment pour but de prévenir le risque que les droits allégués au fond ne puissent plus être reconnus en raison de la lenteur de la procédure, en sauvegardant sur le champ l'existence ou l'objet du droit. Requises ou ordonnées avant ou après l'institution d'une action au fond, les mesures provisionnelles le sont toujours, sauf exceptions prévues par la loi, dans la perspective d'un jugement à venir dont elles sont une instance accessoire; elles supposent donc l'existence d'un droit qu'elles préfigurent (PELET, op. cit., pp. 1 à 10, spécialement p. 7; SJ 1980 p. 345-346).

- 7/17 -

C/12729/2008

Une mesure provisionnelle ne peut être requise dans le cadre des art. 320 ss LPC que dans la mesure où, notamment, le requérant justifie d'un intérêt juridique actuel, une requête provisionnelle ne pouvant tendre au seul constat de l'illicéité d'un acte (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 9 ad art. 320 LPC). L'octroi de mesures provisionnelles est soumis à quatre conditions :

- le requérant doit rendre vraisemblable les faits qu'il allègue pour déduire le droit auquel il prétend; selon le Tribunal fédéral, rendre vraisemblable signifie non pas convaincre le juge de l'exactitude des faits allégués, mais lui donner l'impression par des indices objectifs que les faits en cause ont une certaine probabilité, sans qu'il faille exclure l'hypothèse où les circonstances se présenteraient autrement (ATF 88 I 14 = JT 1962 I 592; PELET, op. cit., pp. 56-57); - il doit ensuite établir l'apparence du droit invoqué (SJ 1977 p. 60 et 588-589); - il doit en outre rendre vraisemblable que, sans la mesure sollicitée, l'atteinte pourrait lui causer un préjudice difficilement réparable (SJ 1977 p. 588); - il doit faire apparaître que les mesures sollicitées sont urgentes. L'urgence suppose la nécessité d'écarter un danger imminent menaçant les droits du requérant (SJ 1985 p. 461). Elle résulte de la nature de l'affaire et non des convenances des parties ou de la diligence plus ou moins grande de celles-ci (SJ 1986 p. 156, 366). La jurisprudence a défini de manière large cette notion en précisant qu'il y a urgence chaque fois que le retard apporté à une solution provisoire, et ne préjugant en rien du fond, met en péril les intérêts d'une partie de par la nécessité d'écarter un danger imminent. Le fait d'avoir tardé à agir n'annihile pas en soi l'urgence (SJ 1986 pp. 366-367).

Une mesure provisionnelle doit enfin être proportionnée aux besoins du requérant et aux intérêts légitimes des tiers, elle doit être adaptée aux circonstances de l'espèce et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but poursuivi (ATF 94 I 10 = JT 1968 I 643; ATF 96 I 242 consid. 5 = JT 1971 I 216 cités in (BERTOSSA et alii, op. cit., n. 15 ad art. 320 LPC).

E. 2.2.2

L'art. 322 LCP dispose que lorsqu'il s'agit de nouveaux ouvrages entrepris contre l'ancienne disposition des lieux, le juge peut en faire suspendre l'exécution ou n'en autoriser la

continuation que moyennant sûretés. L'art. 322 LCP vise à la sauvegarde des droits de nature civile, que les travaux aient été autorisés ou non par l'autorité administrative (STEINAUER, Les droits réels, tome II, p. 122 et 182 cités par BERTOSSA et alii, n. 2 in fine ad art. 322 LPC).

- 8/17 -

C/12729/2008 La mesure prononcée en application de l'art. 322 LCP doit être adaptée au but poursuivi. Elle doit être aussi proportionnée aux intérêts en présence. Cette exigence est déjà celle du droit matériel : le juge de la contestation au fond doit apprécier librement les intérêts opposés, en évitant de créer une disproportion entre les avantages qui échoient au demandeur et les charges imposées au défendeur. Elle s'impose à fortiori au juge des mesures provisionnelles (BERTOSSA et alii, n. 6 ad art. 322 LPC et les références citées).

E. 2.2.3

Selon l'art. 679 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Selon l'art. 684 al. 1 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. L'al. 2 interdit en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles.

L'art. 685 al. 1 CC dispose que le propriétaire qui fait des fouilles ou des constructions ne doit pas nuire à ses voisins en ébranlant leur terrain, en l'exposant à un dommage ou en compromettant les ouvrages qui s'y trouvent (al. 1). Les dispositions légales concernant les empiétements sur fonds d'autrui s'appliquent aux constructions contraires aux règles sur les rapports de voisinage (al. 2).

Les constructions qui ne sont pas aux distances fixées par le droit cantonal et celles qui, d'une façon générale, sont contraires aux règles sur les rapports de voisinage, sont régies par les dispositions légales concernant les empiétements sur fonds d'autrui en vertu de l'art. 685 al. 2 CC; en particulier, l'art. 674 al. 3 CC est applicable (JdT 1927 I 533, p. 535 consid. 2).

Selon l'art. 674 CC, les constructions et autres ouvrages qui empiètent sur le fonds voisin restent partie intégrante de l'autre fonds, lorsque le propriétaire de celui-ci est au bénéfice d'un droit réel (al. 1). Ces empiétements peuvent être inscrits comme servitudes au registre foncier (al. 2). Lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé en temps utile, l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi et si les circonstances le permettent, que l'empiètement à titre de droit réel ou la surface usurpée lui soient attribuées contre paiement d'un indemnité équitable (al. 3).

Dès le moment où le défendeur ne peut tirer de l'art. 674 al. 3 CC aucun droit en sa faveur, le demandeur peut exiger que ce propriétaire remette les choses en

- 9/17 -

C/12729/2008 l'état, tant en application de l'art. 641 al. 2 CC que de l'art. 679 CC (JdT 1927 I 533, p. 537 consid. 4).

Selon l'art. 686 CC, la législation cantonale peut déterminer les distances que les propriétaires sont tenus d'observer dans les fouilles ou les constructions (al. 1). Elle peut établir d'autres règles encore pour les constructions (al. 2). L'art. 686 CC contient une réserve proprement dite (MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, n. 81 ss ad art. 685/686 CC; REY, Commentaire bâlois, n. 3 et 20 ad art. 685/686 CC) en vertu de laquelle les cantons peuvent réglementer l'ensemble du droit privé de la construction - à l'exception de la matière réglée à l'art. 685 CC. Alors que la plupart des cantons ont autrefois fait usage de la compétence législative en question et édicté dans leurs lois d'introduction à titre de droit privé cantonal diverses dispositions en matière de construction, notamment sur la distance entre les bâtiments, c'est presque exclusivement le droit public cantonal qui s'applique aujourd'hui (ATF 129 III 161 = JdT 2003 I 226, consid. 2.4 et les références citées). Le droit cantonal des constructions, à la différence du droit régissant les plantations, constitue presque toujours actuellement un ensemble complet de règles et il est tenu compte, lors de la procédure d'autorisation de bâtir, du droit des voisins à être protégés contre les immissions; il est à peine concevable qu'une construction conforme aux dispositions légales provoque des immissions si graves qu'une action en cessation du trouble fondée sur le droit fédéral se justifierait (ATF 129 III 161 = JdT 2003 I 226, consid. 2.5 et les références citées). Le Tribunal fédéral a toutefois précisé ce point comme suit : Le droit civil fédéral est actuellement confronté dans la plupart des cas non plus au droit privé cantonal édicté en vertu de l'art. 686 CC, mais au droit public. C'est pourquoi il y a lieu d'examiner en priorité les rapports entre l'art. 684 CC et le droit public de la construction. Les lois civiles de la Confédération laissent subsister les compétences des cantons en matière de droit public (art. 6 CC). Le droit public cantonal ne doit certes pas s'opposer à l'esprit et au but du droit civil fédéral ni même entraver son application, mais il dispose d'une "force expansive" et détermine de plus en plus, par le moyen de règlements sur les constructions et de plans de zones, quelles sont les émissions permises eu égard à la situation et à l'usage local. Bien que l'intérêt public à la fixation de distances entre les bâtiments et entre les bâtiments et les limites de propriété concerne en premier lieu la police du feu, la police sanitaire ainsi que l'esthétique et vise à un bon aménagement urbanistique, les prescriptions en la matière doivent aussi atténuer les divers effets que l'existence et l'utilisation de bâtiments produisent sur les immeubles voisins (ATF 129 III 161 = JdT 2003 I 226, consid. 2.6 et les références citées).

- 10/17 -

C/12729/2008 Il y a lieu de considérer lors de l'application de l'art. 684 CC que l'unité de l'ordre juridique s'oppose à ce que les droits privé et public coexistent sans aucun rapport entre eux (ATF 129 III 161 = JdT 2003 I 226, consid. 2.6 et les références citées). Assurément, il ne faut pas perdre de vue que le droit public de la construction a tendance à se développer au détriment de la protection contre les immissions prévue en droit privé. Toutefois, cette évolution se justifie objectivement et doit être acceptée dans la mesure où il s'agit de règlements détaillés des zones et des constructions. Seuls ceux-ci permettent d'atteindre les buts supérieurs auxquels tend l'aménagement du territoire et peuvent notamment satisfaire au principe d'un aménagement rationnel et englobant l'ensemble du territoire réservé à l'habitat. En conséquence, si l'existence d'une émission excessive au sens de l'art. 684 CC est niée pour le motif que le projet de construction correspond aux normes sur la distance entre les bâtiments de droit public déterminantes et s'il s'agit de prescriptions promulguées dans le cadre d'un règlement des constructions et des zones détaillé conforme

aux buts et aux principes de la planification définis par le droit de l'aménagement du territoire, il n'y a en général pas entrave au droit fédéral (ATF 129 III 161 = JdT 2003 I 226, consid. 2.6 et les références citées; RJN 2007 p. 68).

Une construction n'est licite que si elle respecte à la fois le droit public et le droit privé des constructions, c'est-à-dire si non seulement elle est conforme à une autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente, mais encore ne porte pas atteinte aux droits d'un voisin faisant valoir un intérêt particulier protégé par le droit privé. Le juge civil saisi par un voisin sur la base du droit privé peut donc interdire la construction alors même qu'une autorisation de construire a été accordée (STEINAUER, op. cit., p. 188 n. 1822 et les références citées).

Les conséquences d'une violation du droit privé cantonal des constructions sont régies par le droit fédéral, c'est-à-dire soit par les art. 685 al. 2 CC et art. 674 CC relatifs aux constructions empiétant sur fonds d'autrui ou au-delà de la distance de construction, soit par l'art. 679 CC qui sanctionne d'une manière générale le non respect des règles de voisinage (STEINAUER, op. cit., p. 189 n. 1825a; JdT 1916 I 34). Autrement dit, la diversité des circonstances locales justifie de laisser aux cantons le soin de fixer les distances requises. En revanche, une réglementation uniforme s'impose pour régir les conséquences de l'inobservation de ces distances, car c'est le contenu même du droit de propriété qui est en jeu et ce droit ne saurait différer d'un canton à l'autre (JdT 1916 I 34, p. 37 consid. 3). C'est donc d'après le droit cantonal qu'il faut juger si la construction litigieuse viole la distance aux limites à respecter (ATF 101 II 360 = JdT 1977 I 603, p. 607 consid. 3a).

L'art. 685 al. 2 CC assimile aux empiètements les cas où une construction ne respecte pas les distances par rapport à la limite du fonds fixée par le droit cantonal (STEINAUER, op. cit., p. 110 n. 1644).

- 11/17 -

C/12729/2008

Le propriétaire du fonds voisin peut en principe exiger la suppression matérielle de la partie de la construction qui constitue l'empiètement (art. 641 al. 2 CC), mais le législateur n'a pas voulu favoriser cette solution qui pourrait souvent conduire à la destruction inutile de valeurs économiques. C'est pourquoi la loi donne aux parties la possibilité de constituer une servitude d'empiètement pour faciliter le règlement conventionnel du litige et le droit du propriétaire lésé d'exiger en tout temps la suppression de l'empiètement en permettant au constructeur d'obtenir du juge l'attribution d'une servitude d'empiètement (art. 674 al. 3 CC; STEINAUER, op. cit., p. 111, n. 1647). L'attribution est soumise aux conditions suivantes : (a) le propriétaire lésé ne s'est pas opposé à l'empiètement en temps utile, c'est-à-dire qu'il n'est pas intervenu lorsque les travaux pouvaient être interrompus sans dommage excessif pour le constructeur; (b) l'auteur de l'empiètement était de bonne foi au moment de la construction et (c) l'attribution est justifiée par les circonstances (STEINAUER, op. cit., pp. 112 et 113, nos 1652 à 1655; ATF 95 II

E. 2.3

En l'espèce, en application de l'art. 686 al. 1 CC et de la jurisprudence (ATF 101 II 360 = JdT 1977 I 603, p. 607 consid. 3a), c'est d'après le droit cantonal qu'il

- 13/17 -

C/12729/2008 convient de juger si la recourante rend vraisemblable une surélévation de l'immeuble voisin, pourvu de jours, au mépris des règles sur les distances y relatives.

A cet égard, la recourante rend vraisemblable que les intimés procèdent à la surélévation de leur bâtiment en limite de propriété, c'est-à-dire en deçà de la distance d'au moins 4 mètres entre une construction et la limite de propriété, distance qui représente celle devant être observée pour l'ouverture de jours (art. 25 al. 4, art. 45 et art. 48 al. 1 LCI). Cela présuppose que les intimés sont au bénéfice d'une dérogation du Département leur permettant d'édifier des constructions à la limite de deux propriétés privées (art. 24 LCI). Toutefois, les intimés n'ont donné aucune explication permettant de connaître les raisons ayant amené le DCTI à déroger aux dispositions précitées de la LCI, étant rappelé que les intimés ne sont pas au bénéfice d'une servitude de vue droite grevant le fonds de la recourante. De plus, les intimés ont percé des fenêtres dans le mur en limite et ont explicitement admis qu'à la suite de leurs travaux, le bâtiment de la recourante ne pourrait être surélevé que dans un gabarit plus restreint que la surface du PLQ (notes de plaidoiries du 28 juillet 2008 p. 6 ad 12, dernier paragraphe). Les travaux en cours sont dès lors susceptibles de causer un dommage à la recourante, correspondant à la diminution de la valeur vénale de la bande de terrain sur laquelle des constructions ne pourront plus être élevées et à la dépréciation subie par le reste du terrain (STEINAUER, op. cit., p. 114 n. 1658a). Cette atteinte réelle et permanente à l'immeuble de la recourante impose d'ordonner l'arrêt des travaux, jusqu'à droit jugé au fond ou accord des parties, afin de préserver les droits de la recourante. Il sied de préciser que les intimés ne pourront pas nécessairement obtenir du juge du fond le maintien de la construction en cause, puisqu'une telle prérogative est soumise à la condition de leur bonne foi, celle-ci étant toutefois présumée (art. 3 al. 1 CC), et au versement d'une indemnité équitable (art. 674 al. 3 CC). Le recours est ainsi fondé sur ce point, de sorte qu'il se justifie d'annuler le chiffre 1 de l'ordonnance du Tribunal et faire interdiction aux intimés de poursuivre les travaux sur leur parcelle no 1_____ de la commune de Genève, section _____, qui sont en limite avec la parcelle voisine no 2_____ appartenant à la recourante.

3. La recourante sollicite que cette interdiction soit prononcée sous la menace de la sanction prévue par l'art. 292 CP. L'art. 292 CP dispose que "celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents, sera puni d'une amende".

- 14/17 -

C/12729/2008 Le juge peut, dans le dispositif du jugement, d'office ou sur requête d'une partie, prescrire à la partie qui succombe de se conformer à sa décision sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. La pratique genevoise opte pour la libre appréciation laissée au juge (BERTOSSA et alii, op. cit., ad art. 149 LPC no 4 et ad art. 462 LPC no 3; SJ 1982 p. 443). En l'occurrence, l'ampleur des enjeux justifie que l'interdiction soit assortie de la menace de la peine de cette disposition.

4. Selon l'art. 328 LPC, le juge peut astreindre le requérant à fournir des sûretés. Rendues sur la base de simples vraisemblances, les mesures provisionnelles peuvent se révéler infondées; celles-ci ont suscité le cas échéant un préjudice dans la sphère de la partie défenderesse ou d'un tiers (ex. tiers saisi). Il paraît justifié que le requérant réponde du préjudice ainsi causé (SJ 1988 p. 106). Le dépôt de sûretés vise à garantir la condamnation à la réparation de ce préjudice (BERTOSSA et alii, op. cit., n. 1 ad art. 328 LPC). Dans son ordonnance, le juge subordonnera l'exécution de la mesure provisionnelle au dépôt préalable des sûretés. Pratiquement, cela implique que le greffe ne délivrera l'original de l'ordonnance autorisant la mesure (art. 326 al. 2 et 327 al. 2

LPC) qu'après réception des sûretés (art. 476 LPC). Si ces dernières sont exigées postérieurement à l'exécution de la mesure, un délai péremptoire sera fixé (BERTOSSA et alii, op. cit., n. 6 ad art. 328 LPC).

En l'occurrence, il se justifie d'astreindre la recourante à la fourniture de 200'000 fr. de sûretés, compte tenu de la durée probable de la procédure au fond et des incidences de la mesure provisionnelle, d'une part sur les contrats en cours avec les entreprises de construction, et, d'autre part, sur le coût du financement des travaux. 5. Les contestations ayant pour objet les rapports de voisinage sont de nature pécuniaire (ATF n.p. 5C.125/2004 du 09.07.2004, consid. 1.2).

L'intérêt de la recourante à l'admission de ses conclusions, qui est de pouvoir surélever son bâtiment de plusieurs étages dans le futur sans être entravée par la construction voisine, est a priori supérieur à 30'000 fr.

Le présent arrêt est rendu sur mesures provisionnelles, de sorte que les motifs de recours sont limités (art. 98 LTF). 6. Vu l'issue du litige, les intimés seront condamnés, solidairement entre eux, aux dépens de première et seconde instance, qui comprennent une indemnité de procédure à titre de participation aux honoraires d'avocat de la recourante (art. 176 al. 1, art. 181 et art. 313 LPC).

- 15/17 -

C/12729/2008 * * * * *

- 16/17 -

C/12729/2008

E. 7

= JdT 1969 I 571).

S'opposer en temps utile signifie que celui qui s'estime lésé dans son droit de propriété ou dans ses droits de voisin par un projet de construction, en informe aussitôt que possible son voisin désireux de construire et lui fasse savoir qu'il réserve tous ses droits en cas d'exécution du projet, cela quand bien même il n'avait pas fait opposition au projet de construction. Il appartient ensuite au constructeur de décider s'il veut courir le risque d'une démolition subséquente de la construction ou s'il veut préalablement faire éclaircir la situation juridique en ouvrant une action en constatation de droit (ATF 101 II 360 = JdT 1977 I 603, p. 607 consid. 3a; ATF 103 II 326 = JdT 1978 I 596; ATF n.p. 5A_332/2007 du 15.11.2007, consid. 5.1). Une construction trop proche équivaut à une atteinte réelle et permanente portée au fonds voisin (ATF 82 II 397 = JdT 1957 I 464, p. 466 consid. 3). En cas d'inobservation des distances de construction, l'indemnité correspond à la valeur vénale de la bande de terrain sur laquelle des constructions ne peuvent plus être élevées et à la dépréciation subie par le reste du terrain (STEINAUER, op. cit., p. 114 n. 1658a). Les "vues" sont les ouvertures ordinaires qui permettent de regarder facilement chez le voisin; elles peuvent en général laisser passer l'air aussi bien que la lumière. Elles peuvent être dépourvues de tout système de fermeture ou équipées d'une fenêtre (non fixe). Une vue est "droite" si son axe fictivement prolongé aboutit sur le fonds voisin, c'est-à-dire si elle permet de regarder commodément chez le voisin. Toutes les autres vues sont "obliques" : elles ne permettent de voir chez le voisin qu'en se penchant ou en regardant de côté (STEINAUER, op. cit., p. 190 n. 1825d).

C/12729/2008 Les jours sont des ouvertures qui laissent passer la lumière, mais ne permettent pas de regarder (facilement) chez le voisin (verre opaque ou dépoli, briques translucides, etc.); le jour est "à verre dormant" s'il ne peut pas être ouvert (STEINAUER, op. cit., p. 190 n. 1825e). Selon l'art. 47 LCI, disposition applicable aux quatre premières zones de construction, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite.

Selon l'art. 48 al. 1 LCI, la longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45 LCI). Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m. au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie (al. 2). Selon l'art. 45 LCI, les distances entre deux constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles (al. 1). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe, sur la propriété voisine, une construction autorisée avant le 1er mai 1940 et qui ne bénéficie pas d'une servitude sur le fonds où s'élève la nouvelle construction (al. 2). Restent réservées les dispositions des règlements de quartier et des plans localisés de quartier adoptés conformément à la loi sur l'extension des voies de communications et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957; restent également réservées, en ce qui concerne la 4ème zone, les dispositions des articles 33 et 43 (al. 3). Selon l'art. 24 al. 1 LCI, applicable en deuxième zone, les constructions peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées (al. 1). Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans (al. 2). Lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m. (art. 25 al. 1 LCI), respectivement diminuée de 6 m. afin de permettre la construction de logements supplémentaires (al. 2). Sous réserve des dispositions des art. 24, 42 et 43 LCI, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m. (al. 4).

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