

GE_GERICHTE ATA/390/2026 vom 21. April 2026

GE Cour de justice, 2026-04-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_390_2026

FR: GE_GERICHTE ATA/390/2026 du 21 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ATA/390/2026 del 21 aprile 2026

Regeste

Résumé: Rejet d'un recours contre la confirmation par le TAPI d'une autorisation de construire un habitat groupé sur une parcelle voisine directe de celle du recourant accessible par un chemin privé constitué grâce à une servitude de passage à tous usages grevant celle du recourant. Ce chemin n'est pas emprunté par le recourant qui a un accès direct à la route. Examen du grief de violation des art. 19 et 22 LAT, la parcelle concernée n'étant pas équipée selon le recourant en l'absence d'une voie d'accès suffisante tant sur le plan juridique que factuel. Sur le plan temporel, le droit fédéral exige que le projet de construction dispose au plus tard au moment de sa réalisation de l'accès nécessaire du moment qu'ils sont garantis sur le plan juridique et factuel au moment de la délivrance du permis de construire. Vu l'existence de la servitude et du fait que le TAPI a complété l'autorisation de construire par la condition de l'existence d'une voie d'accès suffisante avant le début des travaux, il s'avère que, conformément à la jurisprudence, il ne peut être retenu que malgré l'opposition du recourant, la création d'un accès conforme à l'autorisation serait exclue et qu'il est prématuré de se déterminer sur le fait de savoir s'il s'avère suffisant. Les modifications à apporter au chemin toucheraient des parcelles non concernées par l'autorisation de construire et ne font dès lors pas partie du litige. Absence d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI par l'augmentation du trafic induit.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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).

E. 1.1

Les propriétaires de la parcelle no 238, n'ayant pas recouru contre le jugement du TAPI, ils seront mis préalablement hors de cause.

E. 1.2

Il en ira de même de G_____, ancienne promettante acquéreuse de la parcelle n° 1'473 depuis lors acquise par F_____, à laquelle celle-ci a indiqué vouloir se substituer sans soulever d'objection de la part des autres parties à la procédure.

E. 2

Le recourant a sollicité un transport sur place.

E. 2.1

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

E. 2.2

En l'espèce, vu également les considérants qui suivent, la chambre administrative ne donnera pas suite à la demande de mesure d'instruction sollicitée par le recourant, faute d'être déterminante pour l'issue du litige. Vu notamment les préavis favorables des instances spécialisées, les plans et photographies qui figurent dans le dossier, dont certaines produites par le recourant, la chambre administrative ne voit pas d'utilité à ordonner un transport sur place, cette mesure n'étant pas nécessaire pour établir les faits pertinents.

E. 3

En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

E. 4

Selon le recourant, les conditions des art. 19 et 22 LAT n'étant pas remplies, l'autorisation de construire n'aurait pas dû être délivrée.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente, laquelle est délivrée notamment si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsque la parcelle est desservie d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

- 9/14 - A/1640/2024

E. 4.2

L'équipement minimal selon le droit fédéral exige des voies d'accès « adaptées » à l'utilisation prévue (le texte allemand parle d'accès suffisant - hinreichend). L'idée de base était que les bâtiments doivent être accessibles non seulement à leurs occupants, mais également aux services d'urgence si cela devait s'avérer nécessaire. Le droit fédéral se limite à exiger un accès suffisant, praticable, celui-ci n'ayant pas besoin d'être optimal. Ainsi, même un accès extrêmement malcommode pour les propriétaires peut se révéler suffisant au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, dès lors que la sécurité des usagers est garantie sur toute sa longueur (revêtement adéquat, largeur suffisante, pente acceptable, visibilité et possibilité de croisement, etc.), que l'accès des services de secours (ambulance, service du

feu) et de voirie est assuré et qu'il est suffisant d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'il dessert. Un équipement aux dimensions un peu « justes » peut d'ailleurs se justifier en partie par le fait qu'il est économe en sol. Le droit fédéral n'exige pas qu'une route carrossable mène directement jusqu'au terrain ou au bâtiment projeté pour que celui-ci soit considéré comme équipé. Il suffit qu'il existe une route à proximité, à partir de laquelle il est possible d'accéder à la construction par un chemin piéton, pour autant que des services publics puissent approcher à moins de 80 m et qu'une intervention efficace reste possible (Eloi JEANNERAT in : Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, p. 544 ss n. 22 à 26 ad art. 19 LAT).

E. 4.3

L'accès doit non seulement se révéler suffisant sur le plan purement technique, mais il convient également que son tracé et son utilisation soient conformes au droit. La réalisation de la voie d'accès est juridiquement garantie lorsque le terrain peut être raccordé à une route du domaine public ou à une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter (arrêt du Tribunal fédéral 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.1 et les références citées).

E. 4.4

Dans l'examen du caractère suffisant d'une voie d'accès, qui doit être interprété de cas en cas, les autorités cantonales compétentes bénéficient d'un grand pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5 ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, p. 281 n. 520). Elles peuvent aussi se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route et des transports (normes VSS), non contraignantes, à appliquer en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2019 du 2 avril 2020 consid. 3.1 ; 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les références citées).

E. 4.5

La notion juridique indéterminée d'accès suffisant peut être précisée par le droit cantonal et la pratique judiciaire et administrative cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 1C_158/2022 du 20 décembre 2022 consid. 3.1). À Genève, l'autorisation

- 10/14 - A/1640/2024 de construire peut être subordonnée à l'équipement préalable des terrains, notamment à la construction de chemins (art. 16 al. 1 let. b LCI).

E. 4.6

Sur le plan temporel, le droit fédéral exige que le projet de construction dispose, au plus tard au moment de sa réalisation, de l'accès nécessaire. Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire. Si une autorisation de construire est assortie de la condition selon laquelle l'autorisation de construire n'aura d'effet juridique qu'une fois l'équipement routier assuré, cela est suffisant à cet égard (ATF 127 I 103 consid. 7d ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.2.1). Le Tribunal fédéral a confirmé qu'un tribunal cantonal pouvait compléter un permis de construire en imposant au requérant ou aux propriétaires fonciers

des parcelles concernées l'obligation de fournir à l'autorité administrative, après l'entrée en vigueur du permis de construire et avant le début des travaux, la preuve que les deux terrains à bâtir avaient été réunis ou que les droits réciproques correspondants avaient été inscrits au registre foncier pour la réalisation du projet de construction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5). La chambre de céans a complété une autorisation de construire en ajoutant comme condition que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet dans une espèce où l'impasse utilisée par le propriétaire était exclusivement sise sur des parcelles privées n'étant pas grevées d'une servitude de droit de passage garantissant l'accès aux parcelles objet du projet de construction (ATA/1242/2023 du 14 novembre 2023 consid. 3.6).

E. 4.7

Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss CC, dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux opposants au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas ((arrêt du Tribunal fédéral 1C_17/2025 du 29 janvier 2026 consid. 4.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2020 précité consid. 3.2.1 et les références citées).

E. 4.8

Il n'est pas possible de fixer abstraitement des largeurs minimales, la jurisprudence faisant dépendre cette largeur minimum des caractéristiques individuelles locales. Il a toutefois été constaté dans la jurisprudence rendue en la matière que le critère de la largeur de la voie d'accès, déterminant selon les normes VSS ou imposée par certaines dispositions de droit cantonal, était fréquemment pondéré par celui de la longueur du chemin d'accès (notamment dans les arrêts du Tribunal fédéral 1C_668/2013 du 21 mars 2014 consid. 2.2 in DC 2015 p. 132,

- 11/14 - A/1640/2024 1C_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.6 cités dans Irène MARTIN-RIVARA, La servitude de passage nécessaire, 2021 p. 65 n. 168). Par exemple, le Tribunal fédéral a confirmé une autorisation de construire un immeuble de 23 appartements avec une voie d'accès d'une centaine de mètres et d'une largeur de 3 à 3,5 m avec des murets de part et d'autre. L'étroitesse du chemin n'était pas rédhitoire compte tenu de surlargeurs prévues tous les 30 m environ permettant le croisement de voitures de tourisme (arrêt du Tribunal fédéral 1C_597/2019 du 9 octobre 2020).

E. 4.9

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/508/2025 du 6 mai 2025 consid. 6.8 ; ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine).

E. 4.9.1

Concernant l'aggravation de la charge pour le fond servant, le Tribunal fédéral a notamment retenu que la construction de 19 nouveaux logements, dont la plupart seraient occupés par plusieurs personnes, aurait pour conséquence d'entraîner une utilisation plus intensive de la servitude passage mais pas nécessairement que la charge deviendrait intolérable ou que l'accès serait insuffisant. Il a également jugé qu'un nouvel habitat groupé avec un parking de 23 places remplaçant une villa, imposait une aggravation notable de la charge pour le fond servant. Toutefois, à l'inverse, la création de cinq places de stationnement, ne permettait pas de considérer que l'accès ne serait plus juridiquement garanti sous l'angle de l'art. 19 LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C-17/2025 précité consid. 4.3.4).

E. 4.10

En l'espèce, le TAPI a confirmé l'autorisation de construire en ajoutant une condition qui n'y figurait pas, soit que l'accès soit garanti au plus tard au moment de la réalisation du projet. Le recourant conteste que les conditions posées par la jurisprudence pour considérer qu'il existe un accès suffisant. Toutefois, l'existence de la servitude de passage n'est pas contestée et elle a été utilisée depuis sa création pour accéder à la parcelle litigieuse sur laquelle est édiflée une villa qui sera remplacée, selon le projet querellé, par trois villas, ce qui n'est pas non plus contesté. Il n'y a dès lors pas de motif, au vu de la jurisprudence exposée ci-dessus, de considérer que l'accès ne serait pas garanti juridiquement. À cet égard, la jurisprudence retient qu'un accès n'est pas garanti juridiquement, en l'absence d'une servitude de passage séparant une parcelle de la voie publique (arrêt du Tribunal fédéral 1C_287/2021 du 25 juin 2022 consid. 4.3).

- 12/14 - A/1640/2024 L'utilisation prévue du chemin par la commune, au bénéfice d'une servitude de passage, pour relier deux chemins communaux ne permet pas d'arriver à une autre conclusion et le recourant échoue à démontrer qu'il en découlerait un accroissement tel du trafic (véhicules et piétons) qui serait incompatible avec les caractéristiques du quartier et la sécurité des usagers. Quant à l'aggravation contraire au droit de la servitude déplorée par le recourant, elle relève pour l'essentiel du droit privé qui reste dévolu aux tribunaux civils (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8c) et est dès lors exorbitante au litige, la procédure de recours prévue par la LCI n'ayant pas pour vocation de veiller au respect des droits réels. Une aggravation notable de la charge grevant le fonds du recourant ne peut en toute hypothèse être retenue au regard du nombre peu important de places supplémentaires prévues. Sur le plan factuel, même si, comme le relève le TAPI, il est prématuré de se déterminer sur l'existence d'un accès suffisant, il faut relever que la première partie du chemin est actuellement limitée dans sa largeur par une haie plantée sur le terrain du recourant et délimitée à gauche par une bande herbeuse et il existe un chemin privé parallèle à celui servant d'accès qui est adjacent à la parcelle du recourant et l'opposition de celui-ci n'est donc pas un élément qui exclurait définitivement la création d'un accès conforme aux exigences de l'autorisation telle que délivrée, comme il l'affirme à tort. En outre et surtout, les modifications du chemin qui toucheraient des parcelles non concernées par l'autorisation de construire, comme celle du recourant, ne font pas partie du litige, lequel porte uniquement sur l'autorisation délivrée.

E. 5

Le recourant fait grief au projet de créer des inconvénients graves, au sens de l'art. 14 LCI par l'augmentation du trafic qu'il induira.

E. 5.1

Le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 al. 1 let. a LCI). Est réservée l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41 ; art. 14 al. 2 LCI). L'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/825/2024 du 9 juillet 2024 consid. 8.17).

E. 5.2

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès et l'abus de pouvoir (ATA/987/2024 du 20 août 2024 consid. 6.14 et l'arrêt cité).

E. 5.3

Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable pour la circulation au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles

- 13/14 - A/1640/2024 constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/206/2024 du 13 février 2024 consid. 6.1 et l'arrêt cité).

E. 5.4

Le projet de construction prévoit la création de neuf appartements et un total de sept places de parking. Ce nombre de places, inférieur à celui prévu en principe par la réglementation applicable, a été autorisé sur dérogation, compte tenu du partage des véhicules voulu par le projet. En conséquence, le projet étant conforme aux prescriptions de la zone, ce que le recourant souligne d'ailleurs, et même en prenant en compte l'augmentation du trafic qui sera liée au bâtiment autorisé sur la parcelle no 283 par la DD 2_____, rien ne permet de retenir que le trafic généré par ces nouvelles habitations, remplaçant deux villas existantes, serait susceptible de créer des nuisances qui excéderaient celles qui doivent être acceptées. Finalement, le recourant n'ayant produit aucun nouvel argument en lien avec ce grief, la chambre de céans fait siens les considérants détaillés du TAPI dans son jugement (consid. 28 à 32), auquel il peut être renvoyé pour le surplus. Le grief sera écarté et le recours, infondé, doit être rejeté.

E. 6

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à F_____, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *