

## **GE\_GERICHTE ATA/588/2017 vom 23. Mai 2017**

GE Cour de justice, 2017-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_588\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_588_2017)

FR: GE\_GERICHTE ATA/588/2017 du 23 mai 2017

IT: GE\_GERICHTE ATA/588/2017 del 23 maggio 2017

### **Regeste**

Résumé: Recours des voisins et de l'usufruitière de la parcelle objet du litige contre une autorisation de construire portant sur la transformation d'une grange en logements et l'aménagement de trois places de stationnement. La législation genevoise en matière de police des constructions n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels. Ainsi, le fait qu'un usufruitier puisse potentiellement empêcher la réalisation du projet querellé constitue une pure question de droit privé qui n'a aucun lien avec la conformité du projet au droit de la construction. Les recourants font également valoir que le terrain ne serait pas suffisamment équipé au sens des art. 22 al. 2 et 19 al. 1 LAT, le passage permettant l'accès aux places de stationnement mesurant moins de 3,00 m de large. Or, le bâtiment qui va être rénové, bordant la route de Chevrier, est parfaitement accessible et équipé au sens de ces dispositions. Quant à la largeur du passage d'accès aux places de stationnement projetées, cette question ne relève pas de l'équipement de terrain au sens des art. 22 al. 2 et 19 al. 1 LAT.

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du DALE de délivrer les autorisations de construire no DD 107'612-1 et DD 107'612-2, portant sur la rénovation d'une habitation, la transformation d'une grange en logements et l'aménagement de trois places de stationnement. 3)

Dans un premier grief, les recourants font valoir que les droits de Mme BOVEY, usufruitière de la parcelle no 479 et ayant un droit de jouissance sur les parcelles no 2'262 et 2'290, auraient dû faire obstacle à l'octroi des autorisations de construire querellées, et qu'il ne s'agissait pas que d'une question de droit privé. Ils déduisent d'une interprétation téléologique de l'art. 11 al. 4 RCI qu'il conviendrait d'imposer la signature de l'usufruitier sur le formulaire de demande en autorisation de construire, afin de permettre à l'autorité de s'assurer que le projet de construction en cause emporte la conviction de la seule personne qui puisse autoriser le début des travaux. Ils se fondent sur un arrêt du Tribunal fédéral, à teneur duquel lorsqu'un bien fonds sur lequel une construction est prévue appartient à plusieurs personnes, l'autorité compétente doit examiner

- 13/20 - A/2125/2015 prima facie les rapports de droit civil en présence et déterminer ainsi quels sont les accords nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2002 du 27 mai 2003, consid. 3). Selon eux, la ratio legis de l'art. 11 al. 4 RCI serait de s'assurer de la faisabilité d'un projet de construction, avant même l'instruction du dossier.

a. Selon l'art. 11 al. 4 RCI, toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI.

b. Dans un arrêt ancien mais qui, à ce jour, n'a pas été remis en cause, le Conseil d'État vaudois avait jugé que l'exigence que le propriétaire du fonds appose sa signature sur des plans n'était pas une simple prescription de forme. Il ne convenait en effet pas qu'un permis de construire puisse être demandé et qu'une enquête puisse être ouverte sans que soit acquis l'assentiment préalable et sans équivoque du propriétaire (Prononcé n° 2'390 du 19 mars 1970 in RDAF 1972, p. 280 et ss, cité dans l'ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 consid. 4c).

c. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 138 II 557 consid. 7.1 p. 565 ; 138 II 105 consid. 5.2 p. 107 ; 132 V 321 consid. 6 p. 326 ; 129 V 258 consid. 5.1 p. 263/264 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 138 II 217 consid. 4.1 p. 224 ; 133 III 175 consid. 3.3.1 p. 178 ; 125 II 206 consid. 4a p. 208/209 ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 consid. 7). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 119 Ia 241 consid. 7a p. 248 et les arrêts cités).

d. Selon une jurisprudence constante de la chambre administrative, 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. Elle réserve les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers, auxquelles aucune autorisation ne peut être opposée (art. 3 al. 6 LCI). Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 10c ; ATA/638/2015 du 16 juin 2015

- 14/20 - A/2125/2015 consid. 3 ; ATA/500/2011 précité consid. 3 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008 et les références citées ; ATA/180/2004 du 2 mars 2004 consid. 3).

e. En l'espèce, le texte de l'art. 11 al. 4 RCI est parfaitement clair et n'est pas sujet à interprétation. Seuls le propriétaire, le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié doivent signer une demande d'autorisation de construire. L'on peine à voir en quoi une interprétation téléologique de cette disposition devrait amener l'autorité à imposer la signature de l'usufruitier sur le formulaire de la demande en autorisation de construire. À cet égard, et comme l'a justement retenu le TAPI, la référence à l'arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2002 précité n'est d'aucune aide au recourant. En effet, cet arrêt traite de la situation de deux copropriétaires par étage d'une parcelle, qui devaient tous deux signer une requête en autorisation de construire d'un couvert de terrasse sur leur immeuble, cette construction n'étant pas considérée comme un acte d'administration courante au sens de l'art. 647a du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). La signature du propriétaire du bien fonds étant imposée par la législation cantonale, le

Tribunal fédéral a ainsi jugé que l'autorité compétente devait examiner *prima facie* les rapports de droit civil en présence et déterminer ainsi quels étaient les accords nécessaires. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'on ne saurait déduire de cet arrêt que l'autorité compétente devrait étendre son examen à tous les détenteurs de droits réels, autres que les propriétaires, potentiellement concernés par un projet de construction.

De surcroît, cette interprétation est contraire à la jurisprudence constante de la chambre de céans, selon laquelle la législation genevoise en matière de police des constructions n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels. Ainsi, même si Mme BOVEY pourrait éventuellement, du fait de son usufruit, être légitimée à empêcher la réalisation du projet querellé, il s'agit d'une pure question de droit privé, qui n'a aucun lien avec la conformité du projet au droit de la construction, et dans lequel l'administration n'a pas à s'immiscer.

Mal fondé, ce grief sera rejeté. 4)

Les recourants reprochent également au TAPI d'avoir considéré à tort que la problématique ayant trait à la largeur de la voie d'accès à la cour intérieure relevait exclusivement d'un litige de droit privé. Selon ces derniers, les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT auraient été violés par le TAPI. Ces dispositions impliqueraient que le terrain soit desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès, et en l'espèce, faute d'un accès juridiquement garanti, la voie d'accès serait inadaptée à son utilisation prévue. Ils se réfèrent aussi aux normes VSS 640 291a, à teneur desquelles une allée de circulation devrait mesurer au minimum 3,00 m.

a. Selon l'art. 22 al. 2 LAT, une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a), et si le

- 15/20 - A/2125/2015 terrain est équipé (let. b). L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

b. Au sens de ces dispositions, une desserte routière est adaptée lorsque la sécurité des automobilistes et des autres utilisateurs est garantie, lorsque le revêtement est adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter et lorsque la visibilité et les possibilités de croisement sont suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie est assuré. Ces dispositions poursuivent ainsi des buts de police, tandis qu'il appartient au droit cantonal de régler avec plus de précision les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (André JOMINI, Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, ad. art. 19, p. 8 n. 19 ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 consid. 3 ; ATA/98/2012 du 21 février 2012).

Un accès est suffisant lorsque l'accessibilité est assurée aussi bien pour les utilisateurs des bâtiments que pour les véhicules des services publics. Du point de vue du droit fédéral, il suffit qu'une route d'accès carrossable conduise suffisamment près des bâtiments et des installations. La route carrossable ne doit pas nécessairement arriver jusqu'à l'immeuble à bâtir ou même jusqu'à chacun des bâtiments ; il suffit au contraire que les utilisateurs et les visiteurs puissent arriver avec un véhicule à moteur (ou avec un moyen de transport public) à une proximité suffisante, et de là à pied par un chemin jusqu'au bâtiment ou à l'installation (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2). La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ;

il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_318/2014 du 2 octobre 2014).

c. À Genève, le droit cantonal est muet s'agissant des caractéristiques techniques applicables aux différentes voies d'accès. La direction générale de la mobilité (devenue la DGT) se fonde, en général, sur les normes VSS émises par l'Union des professionnels suisses de la route. Cette pratique, qui a cours dans plusieurs cantons, est admise par la doctrine et la jurisprudence (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 5 ; André JOMINI, op. cit., a. art. 19, p. 10 n. 18). Les normes VSS fixent des standards de largeur de routes en fonction de leur utilisation. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, elles n'ont toutefois pas force de loi et leur application dans un cas d'espèce doit en toute hypothèse respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 326 n. 703 et les

- 16/20 - A/2125/2015 références citées ; ATA/758/2016 précité consid. 3 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 12b ; ATA/98/2012 précité et les références citées).

d. La norme VSS 640 291a invoquée par les recourants s'applique aux installations de stationnement, sur le domaine public ou privé, pour les voitures de tourisme et les voiture de livraison d'un poids inférieur ou égal à 3,5 tonnes. Elle définit notamment la largeur minimale des allées de circulation, soit les surfaces de circulation jouxtant les cases de stationnement permettant d'y entrer, d'en sortir et de manœuvrer. Ainsi, pour les allées non accessibles au public et empruntées par des voitures de tourisme, la largeur minimale d'une allée de circulation empruntée à sens unique devrait être de 3,00 m d'après ladite norme.

e. Il ressort de la jurisprudence et de la doctrine susmentionnées que le droit public fédéral pose diverses conditions à la construction sur un terrain, dont celle contenue à l'art. 19 al. 1 LAT : cette disposition prévoit qu'une route d'accès carrossable doit conduire suffisamment près des bâtiments et des installations, de manière à permettre notamment l'accès aux constructions des services d'intervention d'urgence, ou à assurer un trafic sans danger. Dans l'arrêt cité par les recourants à l'appui de leur grief (ATA/699/2015 précité), l'objet du litige portait sur la construction de huit nouvelles maisons devant être raccordées à la route principale par un chemin existant. La chambre administrative avait ainsi examiné si l'accès aux futures villas était suffisant d'un point de vue technique et garanti d'un point de vue juridique, au sens des art. 22 al. 2 et 19 al. 1 LAT.

Dans le cas d'espèce, le projet est tout autre : il porte sur la rénovation d'un bâtiment déjà existant et la création de places de parking sur l'une des parcelles du propriétaire. Le bâtiment qui va être rénové se trouve sur une parcelle bordant la route de Chevrier et est donc parfaitement accessible et équipé au sens de la disposition précitée. Quant au passage objet du litige, il s'agit d'une parcelle de dépendance, copropriété de MM.

SCHAMBACHER, BINZ et GRELLY, et qui permet d'accéder aux parcelles ne donnant pas directement sur la route de Chevrier, sur lesquelles des véhicules sont et seront stationnés. La question de la largeur du passage et de l'accès à ces places de stationnement ne relève dès lors pas de l'équipement du terrain au sens des art. 22 al. 2 et 19 al. 1 LAT, invoqués par les recourants.

f. Par ailleurs, il convient de relever que la DGT a émis un préavis favorable au projet, alors qu'elle était parfaitement consciente de l'étroitesse de la parcelle menant aux places de stationnement. Elle a en effet relevé qu'au vu de la visibilité réduite et de l'étroitesse du chemin d'accès, les véhicules débouchant depuis la cour sur la route de Chevrier devraient le faire en marche avant.

Le TAPI a également procédé à un transport sur place et a pu constater que la largeur du passage permettait à un véhicule d'accéder à la parcelle no 2'290, M. BINZ stationnant lui-même sa voiture sur sa parcelle en empruntant la parcelle

- 17/20 - A/2125/2015 de dépendance (no 2'288) située entre l'immeuble de M. GRELLY et celui des époux SCHAMBACHER.

g. S'agissant des normes VSS invoquées par les recourants, elles n'ont, à teneur de la jurisprudence susmentionnée, pas force de loi, et leur application dans un cas d'espèce doit en toute hypothèse respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité. Ainsi, au vu du préavis positif de la DGT, le fait que le passage menant aux places de stationnement mesure 2,54 m et non 3,00 m de large, comme préconisé par ces normes, ne conduit pas à l'annulation des autorisations de construire litigieuses.

À cet égard, une autre norme VSS (norme VSS 640 050), examinée à l'ATA/828/2015 précité, fixe les caractéristiques techniques des accès riverains, définis comme des raccordements destinés à l'usage de véhicules routiers (entrées et sorties privées) entre une route publique prioritaire et un bien fonds générant un trafic de faible intensité. Selon cette norme, il est généralement admis que les chemins desservant moins de quarante places de parc, fassent une largeur de 3,00 m et que les véhicules ne puissent s'y croiser. En l'espèce, il est prévu de ne créer que trois places de stationnement. Ainsi, il n'est pas disproportionné de considérer qu'un chemin d'accès de 2.54 m est suffisant.

h. Enfin, il importe peu que la parcelle de dépendance no 2'288 ne mesure que 2,12 m de large et qu'une bande de 43 cm de la voie d'accès aux futures places de stationnement se trouve sur la parcelle des époux SCHAMBACHER. Dans la mesure où le passage est déjà utilisé en tant que tel et que l'autorisation querellée n'implique pas de construction sur la parcelle de dépendance, il s'agit d'un problème de droit privé, comme l'a à juste titre retenu le TAPI dans le jugement entrepris. Conformément à la jurisprudence citée au considérant 3 ci-dessus, ce qui intéresse le droit de la construction est uniquement de savoir si la voie d'accès est physiquement assez large pour permettre le passage des véhicules, ce qui est le cas comme l'a admis la DGT et comme cela découle en outre du passage déjà pratiqué actuellement par l'un des recourants avec son propre véhicule.

i. Au vu de ce qui précède, le grief de violation des art. 22 al. 2 let. b et 19 LAT sera écarté.

5) a. Les recourants soutiennent enfin que le préavis favorable de la DGT ne saurait être suivi, dans la mesure où il part du principe que la voie d'accès mesure 2,55 m, alors qu'elle ne mesure que 2,54 m à teneur du rapport du géomètre qu'ils ont produit, soit une distance inférieure à la largeur maximale qu'un véhicule peut avoir en vertu des règles sur la circulation routière (art. 9 al. 1 de la loi fédérale sur la circulation routière du 19 décembre 1958 - LCR - RS 741.01 et art. 64 al. 1 de l'ordonnance sur les règles de la circulation routière du 13 novembre 1962 - OCR - RS 741.11). Ils soutiennent que la chambre administrative, se fondant sur

- 18/20 - A/2125/2015 ces dispositions, aurait déterminé que la largeur minimale d'une voie d'accès devrait être de 2,55 m (ATA/699/2015 précité consid. 5).

b. Or, dans l'arrêt précité, la chambre administrative a simplement constaté que la largeur du chemin objet du litige, de 5,05 m, permettait à deux voitures de tourisme de dimension moyenne de s'y croiser à vitesse réduite. Elle n'a aucunement déterminé que la largeur d'une voie d'accès devrait mesurer au minimum 2,55 m.

c. Partant, ce grief sera également écarté. 6)

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 7)

Vu l'issue du litige, il sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants, qui succombent, un émolument de CHF 1'000.- (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée à M. Pierre-André GRELLY, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA). Une même indemnité sera allouée à la commune de Choulex, conformément à la jurisprudence constante de la chambre administrative, pour une commune de moins de 10'000 habitants qui a dû recourir à un mandataire (ATA/753/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/404/2016 du 10 mai 2016 et les références citées).

\* \* \* \* \*

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