

GE_GERICHTE A/1593/2014 vom 15. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1593_2014

FR: GE_GERICHTE A/1593/2014 du 15 mars 2016

IT: GE_GERICHTE A/1593/2014 del 15 marzo 2016

Regeste

TRAVAUX DE CONSTRUCTION ; VOISIN ; CONFORMITÉ À LA ZONE ; ORDRE CONTIGU ; TOIT ; PROFIL ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(PERMIS DE CONSTRUIRE) ; PLAN DE CONSTRUCTION ; DANGER(EN GÉNÉRAL) ; PRISE DE POSITION DE L'AUTORITÉ | Après production des plans d'origine, il appert que le gabarit du projet dépasse d'au minimum 60 cm le gabarit autorisable. Le DALE, ainsi que la commission d'architecture se sont prononcés sur des plans erronés, de sorte qu'une dérogation n'est en l'état pas possible. De plus, le plan 1/100ème relatif à l'exploitation du domaine public ou privé n'a pas été joint à la demande d'autorisation de construire. Le projet litigieux a obtenu des préavis favorables de toutes les instances consultées, de sorte que le projet ne présente aucun risque d'entrave à la sécurité ou à la salubrité des recourants. Pour des maisons en ordre contigu, de sorte qu'on ne saurait exiger qu'une servitude soit inscrite au registre foncier. Enfin, la LCI n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels. Recours admis et cause renvoyée au DALE pour instruction de la requête au sens des considérants et conformément à la loi. | LPA.60.al1.letb ; Cst.29.al2 ; LCI.61.al4 ; LCI.61.al3 ; LCI.69.al1 ; LCI.63.al1 ; RCI.20.al1 ; LCI.11.al4 ; RCI.9.al2.lets ; LCI.14.al1.letc ; LCI.121 ; LCI.143 ; LCI.47.al2.letb ; LCI.71 ; LCI.58.al1 ; LCI.57.al2 ; LCI.71

Erwägungen

E. 10

Les recourants soutiennent que le projet litigieux a été autorisé en violation des art. 67 al. 2 let. b et 71 LCI. Selon l'art. 58 al. 1 LCI, les constructions sises en 5^{ème} zone sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. 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 et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI). Aux termes de l'art. 67 al. 2 LCI, le département peut cependant autoriser des constructions en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées : lorsque les conditions de l'art. 71 LCI sont remplies et que le mur en limite est traité comme une façade ordinaire, avec retour de corniches et de toitures (let. a) ; lorsque les constructions sont édifiées en ordre contigu (let. b). L'art. 71 LCI, intitulé « servitudes », prévoit que lorsque les distances aux limites de propriétés et les distances entre constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier (al. 1). L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du registre foncier attestant que cette inscription a été opérée (al. 2). b. De plus, la notion d'édification en ordre contigu figurant à l'art. 58 al. 2 LCI n'implique pas que les deux maisons soient alignées ou semblables sur le plan architectural (arrêt du Tribunal fédéral 1P.757/2005 du 3 avril 2006 ; ATA/82/2009 du

17 février 2009 consid. 10a et les références citées). c. En l'occurrence, il appert que les conditions de l'art. 67 al. 2 LCI sont clairement alternatives et toute autre interprétation ne saurait être admise, puisqu'elle viderait de son sens le but de cette disposition qui distingue les constructions édifiées en ordre contigu, des autres constructions pour lesquelles les conditions de l'art. 71 LCI doivent être remplies. En l'espèce, les propriétés respectives de M. CHALVERAT et des recourants, sont édifiées en ordre contigu au sens des dispositions précitées, c'est ainsi à juste titre que le DALE avait accordé l'autorisation de construire litigieuse sans exiger qu'une servitude soit inscrite au registre foncier au sens de l'art. 71 LCI. Concernant les travaux nécessaires à la réalisation du projet litigieux, tels que la mise en place des échafaudages à la limite des deux propriétés, la chambre de céans a eu l'occasion de rappeler que 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/500/2011 du 27 juillet 2011 consid. 3 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008 et les références citées). Partant, ce grief doit être également rejeté.

E. 11

Au vu de ce qui précède, l'autorisation de construire litigieuse sera annulée. La chambre de céans admettra le recours et annulera le jugement du TAPI rendu le 4 décembre 2014. La cause est renvoyée au DALE pour qu'il instruisse la requête au sens des considérants et conformément à la loi.!

E. 12

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de M. CHALVERAT (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée aux recourants, dont CHF 500.- sera mis à la charge de M. CHALVERAT et CHF 500. - à celle de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

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