

GE_GERICHTE A/1852/2008 vom 28. Oktober 2008

GE Cour de justice, 2008-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1852_2008

FR: GE_GERICHTE A/1852/2008 du 28 octobre 2008

IT: GE_GERICHTE A/1852/2008 del 28 ottobre 2008

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; DIMENSIONS DE LA CONSTRUCTION; PETITE CONSTRUCTION; GARAGE(CONSTRUCTION); VOISIN; PERMIS DE CONSTRUIRE; VILLA; 5E ZONE; ORDRE CONTIGU; ACCÈS À LA ROUTE; DROIT PRIVÉ; FORÊT; PERMIS DE CONSTRUIRE ; ORDRE CONTIGU | Voisins recourant contre une autorisation de construire une villa contigüe à la leur. En 5ème zone, les constructions en ordre contigu ne doivent pas nécessairement être édifiées simultanément. Il peut s'écouler 50 ans entre la première construction et la deuxième. Le fait que la réalisation de la construction projetée prive la villa des recourants de son accès à la voie publique n'est pas un obstacle à la délivrance de l'autorisation de construire querellée. Cette question relève du droit privé et excède la compétence du Tribunal de céans. | LCI.58

Erwägungen

E. 1

En 1956, Madame Hélène Constantin a fait édifier une villa sur la parcelle portant alors le n° 10'024, feuille 1 du cadastre de la commune du Grand-Saconnex, dont elle était propriétaire. Cette parcelle, sise en zone 5, est bordée au sud-ouest par le chemin des Massettes.

E. 2

Souhaitant valoriser sa propriété, Madame Constantin a déposé, en 1989, une demande d'autorisation de construire une deuxième villa, contigüe à la sienne, qui devait s'appuyer sur la façade nord-ouest de sa maison.

E. 3

Suite à ce dépôt, elle a morcellé sa propriété : une partie comportait sa villa et la partie sud-est de l'ancien jardin (parcelle n° 1'179) ; l'autre débutait à l'aplomb de la façade nord-ouest de sa maison et comportait toute la moitié nord-ouest du parc, sur laquelle était construite la petite route menant à sa propriété et permettant aux véhicules s'y trouvant, d'accéder à la voie publique (parcelle n° 1'180).

E. 4

Par acte du 3 avril 1989, Mme Constantin a vendu la parcelle n° 1'180 à Monsieur Marco Baciocchi. La construction projetée entraînait diverses conséquences pour Mme Constantin : sur la façade nord-ouest contre laquelle la construction projetée devait s'appuyer, se trouvait une fenêtre à l'étage, dont le projet prévoyait la suppression. Un soupirail destiné à l'aération de la citerne de sa villa, situé au pied de ladite façade, tombait dans la propriété de l'acheteur. L'accès piétonnier à la porte d'entrée de sa maison se faisait au moyen d'un escalier débutant sur la même façade et devait ainsi être modifié. Enfin, elle perdait la

propriété de la petite route sise sur la parcelle n° 1'180 qui lui permettait d'accéder au moyen d'un véhicule à la voie publique et à son garage, dont la porte était située sur la façade destinée à accueillir la future construction. Le seul engagement pris par l'acheteur dans l'acte de vente en contrepartie de ces désagréments, était la prise en charge des frais liés à la construction d'un nouveau couvert pour deux voitures sur la parcelle de Mme Constantin. Aucune servitude d'accès à la charge de la parcelle n° 1'180 n'a été constituée à cette occasion.

E. 5

L'autorisation de construire la villa contigüe a été délivrée le 18 avril 1989.

E. 6

Le 26 avril 1989, la société VF Valorisation Foncières S.A. a acquis la parcelle à construire, par adjudication.

E. 7

L'autorisation de construire susmentionnée, bien que prorogée plusieurs fois, n'a jamais été exécutée et est devenue caduque par écoulement du temps.

E. 8

De 1989 à 1999, bien qu'elle n'en était plus propriétaire, Mme Constantin a utilisé, pour accéder à sa propriété, le chemin sis sur la parcelle n° 1'180, qui menait directement à la porte de son garage.

E. 9

Le 23 septembre 1999, elle a vendu la parcelle n° 1'179, sur laquelle était érigée sa villa, à Madame Danuta et Monsieur Manuel Novoa. Ceux-ci ont continué à accéder à la propriété et audit garage par la parcelle n° 1'180.

E. 10

En 2000, une procédure en constatation de la nature forestière de trois cordons boisés (portant les n° 1, 2 et 3) sis sur la parcelle n° 26 de la même commune, voisine de la parcelle n° 1'180 et propriété de l'Etat de Genève, a été initiée.

E. 11

Les cordons n° 1 et 3 ont été qualifiés de forêt à l'issue de cette procédure. Cette situation a eu pour effet de réduire considérablement les possibilités de construire de la parcelle n° 1'180 ; les droits à bâtir se sont concentrés sur sa partie sud-est, ne rendant plus possible que la construction d'une villa contigüe à celle des époux Novoa. Le cordon n° 2, dont la parcelle n° 1'180 se trouve à moins de trente mètres en tous ses endroits, n'a pas été inclus dans le périmètre à protéger.

E. 12

Le 23 mars 2007, la Fondation de Valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après : FVA) a acquis la parcelle n° 1'180 de VF Valorisations foncières S. A.

E. 13

Le 22 juin 2007, les époux Novoa ont saisi le département du territoire (ci-après : le DT) d'une nouvelle demande en constatation de la nature forestière du cordon boisé n° 2, invoquant des faits nouveaux. La demande avait pour objet non dissimulé de rendre la

parcelle n° 1'180 inconstructible, par le jeu du droit fédéral.

E. 14

Le 17 juillet 2007, le DT a rejeté cette demande.

E. 15

M. et Mme Novoa ont interjeté un recours contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission ou la CCRMC), le 20 août 2007.

E. 16

Par décision du 20 novembre 2007, publiée le 23 du même mois, la FVA a obtenu du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI), une autorisation préalable de construire une villa contiguë à celle des époux Novoa.

E. 17

Le projet vise l'édification d'une villa destinée à l'habitation, reliée à la maison des époux prénommés par un couvert à véhicule pour deux voitures qui s'adosse à la façade nord-ouest de leur bâtiment. La hauteur de ce garage est suffisamment basse pour permettre la conservation de la fenêtre située à l'étage. En revanche, elle entraîne la condamnation de la porte du garage et du soupirail de ventilation de la citerne situés sur ladite façade, ainsi que la suppression de la petite route sise sur la parcelle n° 1'180, reliant la villa existante à la voie publique.

E. 18

Les époux Novoa ont recouru contre cette autorisation auprès de la commission, le 21 décembre 2007.

E. 19

Au cours de cette procédure, faisant suite aux objections des recourants, la FVA a déposé devant le DCTI une demande d'autorisation complémentaire visant à abaisser le couvert à voitures de 2,90 à 2,50 mètres.

E. 20

Le 21 février 2008, la commission a déclaré irrecevable le recours interjeté par les époux Novoa contre la décision déniait la nature forestière au cordon boisé n o 2.

E. 21

Par décision du 12 mars 2008, publiée dans la FAO le 11 juillet 2008, le DCTI a délivré l'autorisation de construire complémentaire susmentionnée.

E. 22

Le 2 avril 2008, les époux Novoa ont recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la commission déniait la nature forestière au cordon boisé n° 2.

E. 23

Le 14 avril 2008, la commission a rejeté le recours déposé contre l'autorisation de construire préalable, pour des motifs qui seront exposés ci-après.

E. 24

Par acte du 26 mai 2008, Mme et M. Novoa ont interjeté un recours auprès du Tribunal administratif contre cette dernière décision. Ils concluent à son annulation. L'autorisation violait les dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) régissant l'édification des constructions en ordre contigu car le couvert à voitures reliant les deux villas formait une unité architecturale avec la construction principale projetée qui devait conduire à dénier à ce couvert la qualification de construction de peu d'importance au sens des articles 58 LCI et 32 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). Les villas ne pouvant être considérées comme étant en ordre contigu, les dispositions sur les distances aux limites étaient violées (art. 67 et 71 LCI). La décision attaquée conduisait à la suppression de leur seule voie d'accès à la route par un chemin goudronné, à la condamnation de la porte de leur garage et du soupirail ventilant leur citerne située au sous-sol. Une admission de la demande de constatation de la nature forestière du cordon boisé sis au-delà devant conduire à l'inconstructibilité de la parcelle de la FVA, le DCTI ne pouvait statuer sur la demande d'autorisation préalable avant que l'issue de cette procédure soit connue. L'autorisation violait ainsi le principe de la coordination des procédures.

E. 25

Le 30 juin 2008, le DCTI a répondu au recours et conclu à son rejet, pour les mêmes motifs que ceux développés par la commission.

E. 26

La FVA a déposé ses observations le même jour avec des arguments similaires. Elle a conclu au rejet du recours et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

E. 27

Le 28 juillet 2008, le Tribunal administratif a rejeté le recours déposé par les époux Novoa contre la décision du département du territoire déniait la nature forestière au cordon boisé no 2 (ATA/391/2008). Cet arrêt est aujourd'hui définitif.

E. 28

Les parties ont été entendues en comparution personnelle le 17 septembre 2008. A cette occasion, M. Novoa a indiqué qu'il avait introduit une demande devant le Tribunal de première instance ayant pour objet la question de l'accès à sa parcelle. Cette procédure est actuellement pendante. S'agissant de l'autorisation de construire, les parties ont campé sur leurs positions. A l'issue de l'audience, elles ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Selon l'article 58 alinéa 1^{er} LCI, les constructions sises en cinquième 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). Les recourants considèrent que l'article 58 alinéa 2 LCI implique que les constructions en ordre contigu doivent être édifiées simultanément. Cette exigence ne résulte nullement de la loi, au contraire ; celle-ci serait partiellement vidée de sa substance si une telle condition devait s'appliquer, car elle rendrait impossible la construction en ordre contigu des parcelles appartenant à des propriétaires différents, dont les projets de construction ne seraient pas simultanés. La notion d'édification en ordre contigu figurant à l'article 58 alinéa 2 LCI

n'implique pas non plus que les deux maisons soient alignées ou semblables sur le plan architectural (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.757/2005 du 3 avril 2006 ; ATA/314/2006 du 13 juin 2006 ; ATA/670/2005 du 11 octobre 2005). La construction projetée est donc bien une construction en ordre contigu au sens de la disposition précitée. 3. Dans le projet litigieux, les villas sont réunies par un couvert à voitures. Les recourants contestent que ce bâtiment soit une construction de peu d'importance ; il se trouverait dans une trop grande unité architecturale avec la villa projetée. Aux termes de l'article 3 alinéa 3 RCI, les constructions de peu d'importance sont celles qui ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum. Suite à l'abaissement du toit à 2,50 mètres, prévu par l'autorisation complémentaire délivrée par le DCTI le 12 mars 2008, le garage respecte toutes les exigences de mesures imposées par la disposition précitée, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. L'architecture de ce couvert est par ailleurs classique et se distingue très nettement de la villa projetée. Il ne fait pas de doute, en conséquence, que ce dernier constitue une construction de peu d'importance. Les arguments des recourants sont sans substance à cet égard et doivent être rejetés. 4. Dès lors que l'édification en ordre contigu prévue par le projet litigieux est conforme aux dispositions précitées, les articles relatifs aux distances aux limites ne s'appliquent pas (art. 67 al. 2 let. b LCI). 5. Les recourants allèguent encore que la construction projetée les empêcherait d'accéder à leur maison par l'entrée principale. Les quelques marches conduisant à cette entrée sont situées sur la façade nord-est mais prennent naissance au ras de la façade contre laquelle doit s'adosser la villa à construire, de sorte qu'il est impossible de se mettre en face de l'escalier sans poser le pied sur la parcelle n° 1'180. Les causes de cette situation ne sont pas à rechercher dans le projet litigieux. En effet, celui-ci n'obstrue ni ne limite l'accès à la porte d'entrée de la villa des recourants. Il empêche uniquement ces derniers d'utiliser, pour accéder à cette porte, un passage situé sur la parcelle voisine. Cette conséquence ne relève pas du droit public des constructions mais du droit privé. Ce grief excède en conséquence la compétence du tribunal de céans et doit être déclaré irrecevable. 6. Il en va de même de la question de savoir si les recourants ont un droit d'exiger un accès à la route par la parcelle n° 1'180. 7. Enfin, le tribunal de céans ayant tranché par la négative la question de savoir si le cordon boisé n° 2 devait être qualifié de forêt, les arguments soulevés par les recourants en rapport avec cette procédure sont devenus sans objet. 8. Les recourants, qui succombent, seront condamnés conjointement et solidairement à un émolument de procédure de CHF 1'000.- (art. 87 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité à la FVA, qui n'a pas constitué d'avocat pour sa défense ni allégué avoir exposé des frais pour celle-ci. * * * * *

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