

## **GE\_GERICHTE A/3437/2015 vom 23. Mai 2017**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3437\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3437_2015)

FR: GE\_GERICHTE A/3437/2015 du 23 mai 2017

IT: GE\_GERICHTE A/3437/2015 del 23 maggio 2017

### **Regeste**

VOISIN ; CONFORMITÉ À LA ZONE ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(EN GÉNÉRAL) ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS ; VILLA ; ORDRE CONTIGU ; INDICE D'UTILISATION | Rejet d'un recours déposé par un voisin contre une autorisation de construire cinq villas mitoyennes. Examen du rapport de surface autorisable en 5ème zone de construction. | LCI.59; LPA.88

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

ème section dans la cause Monsieur Michael BENNETT contre DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE - OAC et PRO SWISS INVEST SA représentée par Me Chris Monney, avocat \_\_\_\_\_ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 juin 2016 ( JTAPI/689/2016 ) EN FAIT 1) Le 27 février 2015, Pro Swiss Invest SA (ci-après : Pro swiss), dont le but est notamment la réalisation d'opérations immobilières, ayant son siège à Collonge-Bellerive, a déposé une requête en autorisation de construire définitive auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) portant sur la construction de cinq villas mitoyennes avec couverts à voitures sur la parcelle n o 2'694, feuillet 4, de la commune de Bellevue, d'une surface de 1'342 m<sup>2</sup>, sise au 7, chemin Aux-Folies, en zone 5, propriété de Madame Karina et Monsieur Alexander KONOVO (ci-après : les époux KONOVO). Les époux KONOVO sont également propriétaires de parts de copropriétés de parcelles dépendantes, soit d'un quatorzième de la parcelle n o 3'249 de 1'611 m<sup>2</sup> qui constituent le chemin Aux-Folies et un douzième de la parcelle n o 2'697 de 887 m<sup>2</sup>, terrain vide de construction adjacent au chemin utilisé comme place de jeux. Pro Swiss était au bénéfice d'une promesse de vente de la parcelle n o 2'694 par laquelle les époux KONOVO lui donnaient tous pouvoirs et procurations pour signer les requêtes, actes et pièces en vue de l'obtention de l'autorisation de construire susmentionnée. 2) a. Le 3 mars 2015, dans le cadre de l'instruction de la requête, l'inspection de la construction a rendu un préavis favorable à une dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Dit préavis indiquait un taux de rapport de surface de 43,6 % obtenu en prenant en compte une surface des villas de 667,89 m<sup>2</sup> et une surface de la parcelle et des dépendances de 1'532 m<sup>2</sup>. Dans deux préavis ultérieurs des 8 et 18 mai 2015, la surface retenue pour les villas était de 668,2 m<sup>2</sup>, mais le taux retenu était maintenu à 43,6 %. b. Le 17 mars 2015, la commission d'architecture (ci-après : CA) a préavisé favorablement la dérogation de l'art. 59 LCI pour un rapport de surface de 43,6 % conforme à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE) et posé des conditions concernant l'intérieur des constructions, les accès et les places de stationnement. Dans un second préavis du 9 juin 2015, la CA s'est déclarée favorable à

une dérogation pour un taux de 43,5 % HPE ; le nouveau projet déposé était en outre conforme aux conditions émises dans son préavis précédent. c. Le 10 avril 2015, la commune a rendu un préavis favorable, de même que la direction générale de la nature et du paysage le 2 juin 2015, la direction générale des transports le 18 mars 2015 et la direction de la planification directrice cantonale et régionale le 16 mars 2015. 3) Le 27 août 2015, le département a délivré l'autorisation définitive de construire (DD 107'697) qui a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le 4 septembre 2015. Celle-ci se référait à deux engagements signés en date du 25 août 2015 par Pro Swiss dans lesquels, afin de garantir le respect du rapport des surfaces, les propriétaires d'une part de copropriété des dépendances déclaraient accepter que soit inscrite au registre foncier la mention que pour le calcul de rapport de surfaces de 43,6 %, la surface des dépendances des parcelles n os 2'697 et 3'249 étaient réduites respectivement de 73,9 m<sup>2</sup> et 115,1 m<sup>2</sup> au profit de la parcelle n o 2'694. 4) Le 30 septembre 2015, Monsieur Michael BENNETT, propriétaire de la parcelle n o 3'397, feuille 4 de la commune de Bellevue, jouxtant la parcelle n o 2'694 et, à l'instar des époux KONOVOV, propriétaire de parts de copropriétés des parcelles n o 3'249 et n o 2'697 a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire. La dérogation selon l'art. 59 LCI n'était pas justifiée dans la mesure où le projet de par son orientation, sa grosseur et son style était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, constitué de maisons des années soixante. Une densification très importante du chemin d'accès privé résulterait des constructions litigieuses. Sa villa serait complètement exposée aux regards indiscrets et des arbres avaient été abattus. 5) Le 16 novembre 2015, Pro Swiss a répondu au recours en concluant à son irrecevabilité faute de conclusions claires et précises et, subsidiairement à son rejet. Aucun accord n'avait pu être trouvé avec M. BENNETT, malgré une séance de discussion qui avait eu lieu entre les parties en présence du maire de la commune. M. BENNETT n'expliquait pas en quoi l'autorisation violait le droit, mais se contentait de critiquer l'opportunité du projet sur la base de son appréciation personnelle, malgré les préavis favorables de l'ensemble des instances consultées. 6) Le 19 novembre 2015, M. BENNETT a demandé la production de l'entier de deux engagements pris par Pro Swiss auprès du département ainsi que des actes notariés passés entre les époux KONOVOV et Pro Swiss. 7) Le 1<sup>er</sup> décembre 2015, le département a déposé des observations et le dossier de l'autorisation de construire. Il existait au bout du chemin Aux-Folies une place de rebroussement qui faciliterait d'éventuelles manoeuvres rendues nécessaires par l'augmentation de trafic limité à la présence d'une douzaine de véhicules supplémentaires, compte-tenu des douze places de stationnement prévues. Le report des droits à bâtir de parcelles en copropriété était possible pour pouvoir augmenter la surface constructible d'une propriété. En l'espèce, le rapport de surface de 43,6 % s'obtenait en divisant la surface des villas de 668,2 m<sup>2</sup> par l'addition des surfaces de la parcelle n o 2'694 (1'342 m<sup>2</sup>) aux 73,9 m<sup>2</sup> représentant 1/12 de 887 m<sup>2</sup> de la parcelle n o 2'697 et 115,1 m<sup>2</sup> représentant 1/14 des 134,4 m<sup>2</sup> de la parcelle n o 3'249. La dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI avait été préavisée favorablement par les deux instances dont la consultation était obligatoire. Le quartier était en mutation et se densifiait régulièrement par des constructions relativement similaires à celles projetées. La hauteur du gabarit d'environ 6 m restait bien inférieure à la hauteur de dix mètres, le projet s'inscrivait très largement dans les limites des gabarits fixés par la loi et les vues droites étaient préservées. 8) Le 13 janvier 2016, M. BENNETT a répliqué, relevant que les copropriétaires de la parcelle n o 2'697 n'avaient pas donné leur accord à un tel report. Il a remis en cause le préavis de la CA en raison de suspicion d'irrégularités

formelles. 9) Le 30 juin 2016, le TAPI a rejeté le recours après avoir mis hors de cause les époux KONOVOV. Le recours était recevable bien que les conclusions en annulation de l'autorisation ne soient qu'implicites. La production d'actes notariés passé entre les époux KONOVOV et Pro Swiss n'était pas utile. Le chemin Aux-Folies constituait un accès suffisant pour desservir les constructions projetées et le projet n'induirait pas d'inconvénients graves ou durables proscrits par la loi. La dérogation au rapport des surfaces, selon l'art. 59 LCI, était justifiée, fondées sur des préavis obligatoires et favorables. Il n'était pas contesté que les cinq villas projetées soient des constructions en ordre contigu ni qu'elles remplissaient les exigences du standard HPE. L'autorité n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant la dérogation, la densification qui en résultait étant parfaitement conforme à la volonté du législateur. Les gabarits légaux étant respectés, les inconvénients du projet, en termes de perte d'intimité, ne pouvaient être considérés comme graves. La disparition d'une partie de la végétation que remettait en cause M. BENNET découlait d'une autorisation d'abattage du 9 janvier 2015 qui ne pouvait plus être remise en cause. 10) Par envoi mis à la poste le 29 août 2016, faisant suite à un premier envoi du 30 juillet 2016 annonçant le recours, M. BENNET a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI reçu le 1<sup>er</sup> juillet 2016 en concluant à son annulation. Il ressort des écritures peu compréhensibles du recourant, en substance, qu'il considérait que l'inclusion d'une quote-part des terrains d'une copropriété dans le calcul de la densité admissible était contraire à la LCI sans l'accord des copropriétaires. La densité réelle du projet était de 49,8 % (668,2/1342). Les montants que représentaient ces droits à bâtir appartenaient à l'association des copropriétaires. Les engagements pris par Pro Swiss auxquels se référait l'autorisation litigieuse n'étaient pas valables en raison du titre de séjour des propriétaires. Une condition suspensive devait être ajoutée à l'autorisation de construire qui obligerait les constructeurs à obtenir l'autorisation de tous les copropriétaires avant d'ouvrir le chantier de construction. En ne tenant pas compte de son courrier du 23 août 2016, le TAPI avait violé son droit d'être entendu. 11) Le 5 septembre 2016, le TAPI a transmis son dossier en renonçant à formuler des observations. 12) Par écriture du 3 octobre 2016, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours et en répondant point par point au recourant dans la mesure de ce qui pouvait être compris de ses griefs. Il exposait le calcul du rapport de surface de 43,6 % qui prenait en compte les droits à bâtir afférents à la quote-part des dépendances uniquement et pour la parcelle no 3'249 uniquement de 1/14 au lieu de 1/12. Un accord des copropriétaires n'était ainsi pas nécessaire puisqu'ils n'étaient pas atteints dans leurs droits sur les parcelles dépendantes et disposaient des mêmes droits au pourcentage de leur quote-part. 13) Le 3 octobre 2016, Pro Swiss a déposé des observations, concluant au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure et à la condamnation du recourant au paiement d'une amende pour téméraire plaideur. Le recours avait pour seul but de retarder la procédure, les arguments étant dépourvus de tout fondement juridique. 14) Le 3 novembre 2016, Pro Swiss a réitéré sa position. 15) Le 4 novembre 2016, le recourant a persisté dans son argumentation. L'utilisation des droits liés aux parcelles dépendantes portait préjudice aux autres copropriétaires. 16) Le 10 novembre 2016, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. 17) Le 2 mai 2017, Pro Swiss a demandé que la cause soit traitée dans les meilleurs délais compte tenu du caractère dilatoire du recours. EN DROIT 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). 2) Devant la

chambre de céans, le recourant n'a pas repris les griefs invoqués en première instance. Il persiste toutefois à reprocher au département une mauvaise application de l'art. 59 LCI en autorisant un rapport de surface de 43,6 % pour le projet litigieux, calculé en prenant en compte les droits à bâtir afférents à des quote-parts de parcelles dépendantes de celle sur laquelle la construction des villas est prévue, en violation de l'art. 59 LCI et du droit des copropriétaires desdites parcelles. a. L'art. 59 LCI indique le rapport de surface autorisable en cinquième zone. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44 % lorsque la construction est conforme à un standard HPE (art. 59 al. 4 LCI). b. De façon générale, en droit suisse, même sans disposition expresse, les droits à bâtir d'une parcelle peuvent être transférés à une autre parcelle en main du propriétaire, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 289). Il est ainsi admis dans le cadre de l'application de l'art. 59 LCI que la surface d'un terrain dont le constructeur est copropriétaire et qui sert principalement de voie d'accès privée à ses propres biens-fonds puisse être prise en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation d'un projet érigé sur une autre parcelle, selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, confirmée par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1P.72/2006 du 14 juillet 2006 consid. 3.3 ; ATA/849/2005 du 13 décembre 2005 ; ATA/653/2004 du 24 août 2004). Dans cette dernière cause notamment, de façon similaire à la présente, les parcelles dépendantes étaient constituées d'un parc et de chemins privés. En l'espèce, le recourant n'invoque aucun argument qui permettrait de s'écarter de cette jurisprudence, se contentant de nier sa pertinence. En conséquence, le grief de violation de l'art. 59 LCI sera écarté, le report des droits à bâtir entre les parcelles en main de copropriétaires et celle sur laquelle est prévu un projet de construction ne prête par le flanc à critique du point de vue du droit public. S'agissant d'une violation éventuelle des droits des copropriétaires pour laquelle la chambre de céans n'est pas compétente, s'agissant d'une question de droit privé (ATA/653/2004 précité), il sera relevé que le Tribunal fédéral a déjà jugé que l'opposition d'un copropriétaire ne saurait empêcher l'application faite de l'art. 59 LCI, selon l'interprétation donnée ci-dessus (arrêt du Tribunal fédéral 1A.105/2005 du 29 novembre 2005 consid. 5.3). 3) Le reste des griefs du recourant, tels qu'ils peuvent être compris, compte tenu de la rédaction peu claire des écritures, consiste à remettre en cause la validité de la procuration donnée par les propriétaires de la parcelle sur laquelle est prévue la construction litigieuse au vu de leur titre de séjour et/ou de leur activité professionnelle. Sans rapport aucun avec l'objet du litige que constitue l'autorisation de construire délivrée à l'intimée, ces griefs seront écartés sans autre examen. 4) L'intimée a conclu à ce que le recourant soit condamné à une amende pour téméraire plaideur (art. 88 LPA). Conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, les conclusions des parties à cet égard sont irrecevables (ATA/302/2016 du 12 avril 2016 ; ATA/214/2016 du 8 mars 2016 consid. 9 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 15). Quoi qu'il en soit, compte tenu notamment du fait que le recourant a agi en personne, il ne sera pas prononcé d'amende à ce titre. 5) Au vu de ce qui précède, le recours entièrement infondé sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA). \* \* \* \* \*

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