

GE_GERICHTE A/596/2002 vom 2. Dezember 2003

GE Cour de justice, 2003-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_596_2002

FR: GE_GERICHTE A/596/2002 du 2 décembre 2003

IT: GE_GERICHTE A/596/2002 del 2 dicembre 2003

Regeste

CONSTRUCTION ET INSTALLATION; PERMIS DE CONSTRUIRE; MUR; 3EME ZONE; TPE | Autorisation d'ouvrir un jour sur une façade en limite de propriété. Un jour fixe, translucide et non transparent est assimilé à un mur. | RALCI.236

Erwägungen

E. 1

Monsieur Jacques Belkacem Bouguerzi est propriétaire de la parcelle no 383, feuille 32, du cadastre de la commune de Genève, à l'adresse 12, rue Benjamin Soullier. Il y exploite le "Garage de la Servette". Ce terrain jouxte la parcelle no 382, propriété de Monsieur Antonio Pinto, sur laquelle est édiflée une villa, occupée par son propriétaire, à l'adresse 35, rue Schaub. Les deux terrains sont situés en zone de construction 3.

E. 2

Le 6 juillet 2001, M. Bouguerzi a saisi la police des constructions d'une demande d'autorisation en procédure accélérée, visant à créer deux ouvertures sur la façade nord-est de son bâtiment, à la limite de sa propriété et de celle de M. Pinto. Cette requête visait à régulariser des travaux déjà effectués. Le 17 juillet 2001, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a délivré l'autorisation de construire. Les jours à créer devaient être fixes, translucides et non transparents.

E. 3

Le 15 août 2001, M. Pinto a saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après: la commission). Les ouvertures, objets de l'autorisation de construire, avaient été réalisées avant d'avoir obtenu cette autorisation, ce qu'il avait signalé au département. Un hangar avait été édiflé sur la parcelle de M. Bouguerzi, qui ne figurait pas au cadastre. Ce hangar privait tant la cour de M. Pinto que le garage de M. Bouguerzi de lumière naturelle. Les ouvertures, dont la construction était autorisée, nuisaient à son propre projet de construction d'une annexe au fond de sa cour.

E. 4

Le 1er septembre 2001, M. Bouguerzi s'est opposé au recours. Le bâtiment qu'il possédait avait été acheté en 1980 et aucune modification de sa structure n'avait été réalisée. Il avait entrepris des travaux d'entretien au niveau de l'étanchéité de la toiture et de la réfection de la façade. M. Pinto, quant à lui, avait acquis sa propriété en 2000. Aucuns travaux n'avaient été réalisés depuis lors.

E. 5

Les parties ont été entendues en audience de comparution personnelle le 7 mars 2002. Le département a confirmé que les deux bâtiments étaient en troisième zone de construction et qu'il n'y avait pas de problème pour la création de jours fixes en limite de propriété. M. Pinto a indiqué que lorsqu'il avait acheté son immeuble, les ouvertures litigieuses existaient déjà. M. Bouguerzi a précisé qu'il les avait réalisées en 2000 et qu'elles étaient prévues pour être fixes.

E. 6

Par décision du 16 mai 2002, la commission a rejeté le recours. L'autorisation était conforme aux dispositions légales en vigueur.

E. 7

M. Pinto a alors saisi le Tribunal administratif d'un recours concluant à ce que l'autorisation soit refusée et à ce que les ouvertures réalisées sans autorisation soient fermées. Il demandait à pouvoir construire un mur d'environ 5 mètres de haut pour pouvoir boucher ces trois ouvertures. Elles enlaidissaient le fond de sa cour et dépréciaient sa propriété. Invité à se déterminer, M. Bouguerzi s'est opposé à ce projet d'édifier un mur et a confirmé ses déclarations antérieures.

E. 8

Le 20 août 2002, le département a maintenu sa position.

E. 9

Le 27 janvier 2003, le juge délégué à l'instruction de la cause a procédé à un transport sur place. Les parties ont eu l'occasion de développer leur position et le juge d'inciter les deux protagonistes à faire appel à un médiateur, sans succès. Ultérieurement, M. Pinto a maintenu sa position, versant à la procédure un nouveau courrier qu'il avait adressé à la police des constructions. M. Bouguerzi a précisé que le procès-verbal de transport sur place mentionnait, à tort, qu'il était disposé à transformer une fenêtre existante à deux battants.

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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Le seul litige dont le Tribunal administratif a à connaître concerne l'autorisation délivrée à M. Bouguerzi d'ouvrir deux jours sur sa façade, jours devant être fixes, translucides et non transparents. Les autres éléments soulevés par les parties, tels que la possibilité de construire un mur en limite de la propriété de M. Pinto, les questions visant à savoir si le hangar édifié avait été au bénéfice d'une autorisation de construire ou non, etc., n'ont pas à être tranchés dans le présent arrêt. 3. Les deux parcelles concernées sont situées en troisième zone de construction, c'est-à-dire dans un périmètre dont la transformation en quartier urbain est fortement avancée (art. 19 al. 1 litt. c de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT - L 1 30)). Selon l'article 236 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01), ne peuvent être édifiés à la limite de deux propriétés privées, en dérogation aux dispositions sur la distance entre bâtiments, que des murs en attente dans les conditions particulières fixées par la loi, des constructions de peu d'importance, des constructions en sous-sol ainsi que des constructions basses, même au-delà de certaines limites lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit. Un jour fixe, translucide et non transparent, tel que celui autorisé, est assimilé à un mur, comme le relève tant le département que la commission intimée; ce que le tribunal de céans confirme

également. 4. Dans ces conditions, le recours doit être rejeté, l'autorisation délivrée étant conforme aux dispositions en vigueur. Un émolument de procédure, en CHF 500.--, sera mis à la charge de M. Pinto, qui succombe.

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