

# **GE\_GERICHTE JTAPI/75/2025 vom 23. Januar 2025**

GE Cour de justice, 2025-01-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_75\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_75_2025)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/75/2025 du 23 janvier 2025

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/75/2025 del 23 gennaio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LCI (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

### **E. 2**

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

### **E. 3**

L'intimé conteste la qualité pour recourir des recourants.

### **E. 4**

Selon l'art. 60 al. 1 let. b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

### **E. 5**

La notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), que les cantons sont tenus de respecter en application de la règle d'unité de la procédure figurant à l'art. 111 al. 1 LTF (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_433//2021 du 5 juillet 2022 consid. 3.1).

### **E. 6**

L'intérêt digne de protection représente tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_472/2021 du 1er mars 2022 consid. 5.4).

### **E. 7**

D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3). Les tiers ne sont en effet pas touchés par une décision de la même manière que son destinataire formel et matériel, dans la mesure où elle ne leur octroie pas directement des droits ou leur impose des obligations. En plus d'un intérêt concret, par exemple un intérêt économique au contenu de la décision litigieuse, la qualité pour agir du tiers suppose qu'il se trouve, avec l'objet de la

- 6/13 - A/2179/2024 contestation, dans un rapport suffisamment étroit, respectivement qu'il soit touché avec une intensité plus grande que les autres personnes, ce qui doit être examiné en rapport avec les circonstances concrètes (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_852/2017 du 25 juin 2018 consid. 2.2.2).

### **E. 8**

Le recourant doit ainsi se trouver dans un rapport suffisamment étroit et spécial avec la décision ; il doit être « spécialement atteint » par celle-ci (cf. ATF 133 II 468 consid. 1 ; ATA/149/2014 du 11 mars 2014 ; ATA/281/2012 du 8 mai 2012 ; François BELLANGER, « La qualité pour recourir », in *Le contentieux administratif*, 2013, p. 112, 116 et 119). S'il s'agit d'un tiers, il doit démontrer l'existence d'une communauté de fait entre ses intérêts et ceux du destinataire (Ibid., p. 116). Ainsi, « pour qu'une relation suffisante existe, il faut qu'il y ait véritablement un préjudice porté de manière directe à la situation personnelle du recourant » (Pierre MOOR/Etienne POLTIER, *Droit administratif*, vol. II, 3ème éd., 2011, p. 734). En d'autres termes, la situation du tiers doit pouvoir être influencée de manière significative par l'issue de la procédure, l'intérêt digne de protection résidant dans le fait d'éviter de subir directement un préjudice, qui serait causé par la décision entreprise, alors qu'un simple intérêt indirect ou le seul intérêt public général - en l'absence de rapport étroit avec l'objet du litige - ne justifie pas la reconnaissance de la qualité de partie (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C\_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 et les arrêts cités). Cela signifie que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3c ; ATA/586/2013 du 3 septembre 2013). Il est à cet égard insuffisant de s'intéresser spécialement à une question ou à un projet pour des motifs idéaux ou par conviction personnelle (cf. ATF 123 II 376 consid. 4a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 3.3).

### **E. 9**

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3). Le voisin ne peut ainsi pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ;

137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3). Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief

- 7/13 - A/2179/2024 soulevé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 et les références citées).

#### **E. 10**

En l'espèce, les recourants fondent leur qualité pour recourir sur la proximité de leur parcelle avec celle visée par l'autorisation querellée et font grief au département d'avoir violé les art. 3, 69 LCI et 3 al. 3 RCI. Dans cette mesure et dès lors qu'ils se prévalent de dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait, leur qualité pour recourir doit être admise. Leur recours est ainsi recevable à cet égard également.

#### **E. 11**

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

#### **E. 12**

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

#### **E. 13**

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1er février 2022 consid. 3).

#### **E. 14**

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. 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 (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8e ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités).

### **E. 15**

Dans leurs écritures spontanées, les recourants sollicitent la production des plans émanant d'un MPQ, de toutes les CDPI de la parcelle de M. C \_\_\_\_\_, avec emprises, dimensions et surfaces exactes.

- 8/13 - A/2179/2024

### **E. 16**

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3). Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

### **E. 17**

En l'espèce, le tribunal ne peut que constater que les plans requis par les recourants figurent déjà au dossier du tribunal (cf plan B03.01), qu'il leur était loisible de consulter. Il ne sera par conséquent pas entré en matière sur leur requête.

### **E. 18**

Les recourants soutiennent que l'APA est nulle dès lors que le dossier d'autorisation de construire a été instruit en la forme accélérée alors qu'il aurait dû l'être en la forme définitive, le département ayant considéré à tort que les constructions visées étaient des CDPI.

### **E. 19**

En vertu de l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a), modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b).

### **E. 20**

Selon l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'art. 1 : a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée; b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci; c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires ; ou d) à titre exceptionnel, pour des travaux de

reconstruction présentant un caractère d'urgence.

#### **E. 21**

Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée

- 9/13 - A/2179/2024 dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.

#### **E. 22**

L'art. 7 al. 8 LCI précise qu'en matière de procédure accélérée, sauf exception, les préavis des commissions officielles sont exprimés, sur délégation, par les services spécialisés concernés. Si nécessaire, les exceptions sont définies par lesdites commissions.

#### **E. 23**

De jurisprudence constante, la chambre administrative estime que l'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire constitue un vice particulièrement grave, de sorte qu'il s'agit d'un cas de nullité ; est donc nulle une autorisation délivrée à la suite d'une procédure accélérée en lieu et place de la procédure ordinaire (cf. ATA/1602/2019 du 29 octobre 2019 consid. 6b ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3b et les références citées ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.4).

#### **E. 24**

Il s'agira dès lors préalablement d'examiner si, comme l'a retenu le département, les constructions visées par la décision querrellée, en l'occurrence l'abri à vélo et le couvert à voitures, sont des CDPI et, cas échéant, si la surface totale de ces dernières sur la parcelle est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### **E. 25**

Sont réputées construction de peu d'importance (ci-après : CDPI) au sens de l'art. 3 RCI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale (al. 1 let. a), celles qui servent à couvrir, par une toiture, une surface utilisable au sol, ouverte ou fermée (al. 1 let. b) ; celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m, 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 4,5 m du sol au maximum (al. 1 let. c). La surface totale des CDPI ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup> (al. 2). Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> (al. 3 let. a) ; une surface totale des CDPI de plus de 100 m<sup>2</sup> (al. 3 let. b). Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle (art. 3 al. 4 RCI).

#### **E. 26**

Les CDPI font l'objet d'une directive du département du 3 février 2014, modifiée le 10 mars 2017 sous le n° 024-v5, le 9 mars 2021 sous le n° 024-v7 et enfin le 20 septembre 2024 sous le n° 024-v8 (ci-après : la directive CDPI).

#### **E. 27**

La directive CDPI a pour but de préciser le type de construction considéré comme telles et la manière de calculer les surfaces, hauteur et de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les

- 10/13 - A/2179/2024 couvert, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées CDPI, selon cette directive, « les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house » (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 4.2). S'agissant des avant-toits d'une CDPI, il ressort de ladite directive qu'ils sont acceptés sur une profondeur de 1,50 m., par analogie à l'art. 25 RCI. Au-delà de 1,50 m. le supplément de profondeur sera compté dans la surface, les premiers 1,50 m n'étant pas comptés (p. 3).

#### **E. 28**

De jurisprudence constante, la chambre administrative et le tribunal se fondent sur cette directive pour déterminer les surfaces à prendre en compte à titre de CDPI (ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4c).

#### **E. 29**

Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la jurisprudence a notamment précisé qu'un aménagement extérieur au sol, non couvert et sans émergence, ne constituait pas, à l'instar d'une pergola ou de surfaces aménagées au sol destinées au stationnement des véhicules, une CDPI (JTAPI/1383/2022 du 14 décembre 2022 consid. 33, repris par l'ATA/129/2023 du 7 février 2023 consid. 4f).

#### **E. 30**

Selon la jurisprudence, il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).

#### **E. 31**

En l'espèce, le projet concerne la construction d'un abri à vélos et la mise en conformité d'un couvert à voitures et d'un portail avec clôtures, réalisés sans autorisation. A teneur des plans (Plan B03.01 Calcul surface CDPI version du 14 mai 2024), la surface du couvert à voiture existant, comprenant le réduit de jardin, est de 29.16 m<sup>2</sup> et, s'agissant de l'abri à vélo, seul un avant-toit de 1.5 m est à créer. La parcelle compte pour le surplus les CDPI suivants au sens de l'art. 3 al. 1 RCI : un abri jardin (36.11 m<sup>2</sup>), une terrasse couverte (16.12 m<sup>2</sup>), un Poolhouse (18.02 m<sup>2</sup>). Conformément à la directive CDPI, ni l'avant-toit à vélos d'une profondeur de 1.50 m ni la pergola accolée au Poolhouse ne sont à prendre en compte dans le calcul des CDPI. Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que le raisonnement et les calculs auxquels le DT a procédé, et qu'il a explicités dans ses écritures, peuvent être suivis. Les recourants font quant à eux une lecture erronée des plans de l'APA 7\_\_\_\_\_, prenant en compte la surface des avant-toits, respectivement se fondent sur un

préavis portant sur une version différente du projet et des préavis et plans émis dans le cadre d'une autre procédure (DD 6\_\_\_\_\_/1). Or les objets visés par cette dernière diffèrent de ceux de l'APA querellée (cf. à cet égard la pièce 10 du chargé

- 11/13 - A/2179/2024 recourants et les plans Coupes et Gabarits Annexe n° 1/2 de l'APA 5\_\_\_\_\_/1 du 1er mars 2024), le réduit de jardin actuel voyant en particulier sa surface se réduire. Il apparaît ainsi que la surface maximale relative de 50m<sup>2</sup> est respectée et que la surface totale des CDPI autorisées sur la parcelle, de 99,41 m<sup>2</sup>, est inférieure à la limite de 100 m<sup>2</sup>, de sorte que l'art. 3 al. 1 et 3 RCI n'a pas été violé. Il découle dès lors de ce qui précède que c'est à juste titre que le département a instruit la demande d'autorisation relative au projet litigieux selon la procédure accélérée (art. 3 al. 7 let. c LCI).

### **E. 32**

Les recourants soutiennent encore que l'autorisation viole l'art. 69 LCI du fait des distances insuffisantes entre les couverts à vélo et voitures et leur parcelle.

### **E. 33**

Les art. 67 et suivants LCI traitent du rapport des constructions avec les limites de propriétés.

### **E. 34**

L'art. 67 al. 1 LCI prévoit que les constructions ne peuvent être édifiées en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées.

### **E. 35**

Selon l'art. 68 LCI, des CDPI peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celles prévues à l'art. 69, dans les conditions fixées par le règlement d'application.

### **E. 36**

Lorsque les conditions d'une construction en limite de propriété ne sont pas réalisées, l'art. 69 LCI fixe les règles permettant de calculer la distance minimale entre une limite de propriété et une construction, en fonction de la hauteur de son gabarit, et prévoit qu'une distance d'au moins 5 m. doit être respectée dans tous les cas.

### **E. 37**

L'art. 243 al. 1 RCI précise quant à lui quelles sont les catégories de constructions qui peuvent, en dérogation à l'art. 67 al. 1 LCI, être édifiées en limite de propriété. On y trouve notamment les CDPI (let. c), dont on a vu plus haut que l'art. 68 LCI les autorisait en limite de propriété ou à une distance inférieure à celles prévues par l'art. 69 LCI.

### **E. 38**

En l'espèce, ayant été constaté ci-dessus que les couverts incriminés étaient des CDPI, ces derniers peuvent, sur la base des art. 68 LCI et 243 al. 1 let. c RCI être autorisés en limite de propriété. Partant, la distance de 1,2 m de la limite parcellaire du couvert à vélo est parfaitement conforme et aucune dérogation n'était à demander. A toutes fins utiles, il sera constaté que l'autorisation querellée est également conforme au droit en ce qui concerne le portail avec clôtures, au sujet desquels les recourants ne font au demeurant valoir aucun grief du droit de la construction. Quant à l'allégation que, depuis la construction du portail d'entrée, l'accès à la propriété de M. C\_\_\_\_\_ impliquerait un empiètement illégal sur leur

parcelle, elle ressort du droit privé.

**E. 39**

Au vu de ce qui précède, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

- 12/13 - A/2179/2024

**E. 40**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.-, il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge conjointe et solidaire des recourants, sera allouée à M. C\_\_\_\_\_, pour ses frais d'avocat (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 13/13 - A/2179/2024

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