

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1239/2007-DCTI

ATA/320/2008

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 17 juin 2008**

dans la cause

**Monsieur Etienne FALQUET**  
représenté par Me François Membrez, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE  
CONSTRUCTIONS**

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

et

**Madame Alix PARODI**

et

**Monsieur Jean-Claude PÉRILLARD**

---

## EN FAIT

1. Monsieur Etienne Falquet (ci-après : le propriétaire ou le recourant) est propriétaire de la parcelle n° 331 feuille 89 de la commune de Collonge-Bellerive, sur laquelle est édifié le bâtiment d'habitation n°119, sis 34, chemin Prudent-Balland dans le bourg de Saint-Maurice. Cette parcelle est située en zone agricole. Elle comporte un bâtiment porté à l'inventaire, mitoyen sur trois côtés. A l'origine, il abritait des locaux agricoles désaffectés et un petit logement de deux pièces.
2. Madame Alix Parodi et Monsieur Jean-Claude Périllard (ci-après : les voisins) sont les voisins directs de M. Falquet. Ils habitent respectivement au 36 et au 32, chemin Prudent-Balland.
3. Le 18 novembre 1997, le propriétaire a déposé auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou le département), une requête en autorisation de construire par procédure accélérée (APA n° 13'798) portant sur la création d'une lucarne et de deux jours en toiture (velux) d'une dimension de 78 cm x 55 cm chacun. La lucarne devait prendre place sur la toiture ouest du bâtiment côté rue, les velux sur la toiture est de celui-ci, côté jardin. Le département a refusé l'autorisation le 5 mars 1998. Saisi d'un recours par le propriétaire, le Tribunal administratif a admis celui-ci (ATA/766/1999 du 21 décembre 1999) et le DCTI a délivré, le 25 janvier 2000, l'autorisation sollicitée.
4. Dans le cadre de l'obtention du permis d'occuper et en réponse à deux courriers du DCTI d'avril et novembre 2002, le propriétaire a déposé, le 8 mai 2003, une demande complémentaire en autorisation de construire par voie de procédure accélérée, visant la régularisation des aménagements auxquels il avait procédé dans son immeuble. Celle-ci concernait la réfection des poutres et des planchers avec pose d'isolation ainsi que le remplacement de quatre fenêtres à simple vitrage au rez-de-chaussée et une au 1<sup>er</sup> étage, par des fenêtres à double vitrage et la modification du système de chauffage au mazout par le gaz avec suppression de la citerne.  
  
Sur les plans joints à cette demande d'autorisation, figuraient sur la toiture côté est, quatre velux en traitillés, peu lisibles, signalés comme préexistants, ainsi que la création d'un plancher intermédiaire (mezzanine) sous l'un des velux existants.
5. Au cours de l'instruction de la requête, les préavis suivants ont été requis :

- celui du 12 mai 2003 du service sécurité salubrité, favorable à condition que les installations de gaz correspondent aux directives de l'association suisse de l'industrie du gaz et des eaux ;
- celui de l'aménagement du territoire du 14 mai 2003, favorable, visant la réfection du plancher en bois, le changement des menuiseries extérieures et la conversion au chauffage au gaz ;
- celui de la commission des monuments de la nature et des sites du 3 juin 2003 sans objection ;
- le préavis de la commune du 11 juillet 2003 sans observation ;
- le préavis d'habitabilité du DCTI du 29 juillet 2003, défavorable, du fait que les plans présentés, de "piètre qualité", n'étaient pas cohérents et ne permettaient pas d'évaluer la situation correctement, le projet constituant une "forte évolution du programme autorisé dans le dossier initial ne permettant pas l'implantation de logements tel que présenté, les chambres prévues n'étant par conséquent pas habitables".

6. La police des constructions a effectué une visite du bâtiment de M. Falquet en date du 5 octobre 2005. Le propriétaire avait aménagé deux appartements correspondant à la demande d'autorisation complémentaire du 8 mai 2003. Il résultait des photographies annexées au procès-verbal que la toiture est comportait quatre jours à cette date. Deux, de petites dimensions sis au niveau de ce qui était devenu, suite à l'adjonction d'une mezzanine, le deuxième étage et les deux autres, beaucoup plus grands, au niveau du premier étage.
7. Le propriétaire s'est entretenu avec le chef du service de l'inspection de la construction le 22 novembre 2005. Par pli du 28 novembre 2005, ce dernier lui a indiqué que les chambres côté sud-est au premier étage et la pièce côté sud-est du 2<sup>e</sup> étage ne pouvaient être affectées à l'habitation. Un délai au 12 décembre 2005 lui était accordé pour présenter des plans modifiés.
8. Par décision du 6 février 2006 publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) le 10 février 2006, le DCTI a accordé l'autorisation complémentaire (APA 13'798/2-1).

Sous la rubrique "description de l'objet" il était mentionné : création d'une lucarne et de deux jours en toiture, diverses modifications du projet initial.

Les motifs ayant poussé le DCTI à délivrer l'autorisation étaient les suivants : "vu le projet n° 2 reçu le 8 mai 2003 ; les modifications du projet datées du 4 décembre 2005 ; l'article 27c de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

Les "modifications du projet datées du 4 décembre 2005", mentionnées par le DCTI dans son autorisation, consistaient en des changements d'appellation à la main de certaines pièces où le terme "chambre" avait été remplacé par "réduit" et "grenier".

Par ailleurs, le propriétaire ayant engagé les travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation, une amende de CHF 1'000.- lui a été infligée.

9. Par acte du 10 mars 2006, adressé au DCTI et transmis à la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRC) pour raison de compétence, M. Périllard et Mme Parodi ont recouru contre l'autorisation délivrée en tant qu'elle concernait des fenêtres donnant sur leurs parcelles ainsi que les jours en toiture. Ils faisaient notamment référence à l'absence de servitude permettant la création d'ouvertures sur leurs parcelles.
10. Le propriétaire a conclu au rejet du recours.
11. Les parties ont été entendues le 8 juin 2006 par la CCRC. Elles ont maintenu leurs positions respectives. Le propriétaire a confirmé que sa demande complémentaire ne visait pas la création de jours en toiture mais uniquement des modifications intérieures de son bâtiment et le remplacement de vitrages existants. Le DCTI a relevé que ni l'ouverture de fenêtres en façade ni les ouvertures en toiture faisaient l'objet de l'autorisation en question. Sur le dernier plan, visé ne varietur, figurait un velux qui ne se trouvait pas sur les plans faisant l'objet de l'autorisation de 2000. Le propriétaire a précisé que ce velux préexistait. Il a contesté avoir agrandi les ouvertures donnant sur la parcelle de M. Périllard.
12. Par ordonnance du 20 juillet 2006, la CCRC a invité le DCTI à se prononcer par écrit sur l'objet précis des autorisations délivrées les 25 janvier 2000 et 26 février 2006 et a ordonné que l'arrêt du Tribunal administratif sur lequel se fondait la première de celles-ci soit versé au dossier.
13. Dans un courrier du 30 août 2006, le DCTI a précisé que la première portait sur la création d'une lucarne et de deux jours en toiture. La seconde concernait la réfection de la poutraison et des planchers, le remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à double vitrage, la substitution du chauffage à mazout par du chauffage au gaz, l'agrandissement de la mezzanine, la création de sanitaires au premier et au deuxième étages et la création de deux jours en toiture.

Le DCTI n'avait délivré l'autorisation de construire qu'après que le requérant ait, le 4 décembre 2005, corrigé sur les plans l'affectation prévue de certaines surfaces. Ainsi, les surfaces du deuxième étage à l'est de la maison avaient une affectation de grenier alors que les surfaces du premier étage également à l'est de la maison ne pouvaient pas être utilisées comme chambres

mais uniquement comme réduits. Seules les surfaces sises à l'ouest du bâtiment étaient habitables.

14. Par décision du 19 février 2007, notifiée aux parties par pli du 26 février 2007, la CCRC a admis partiellement le recours et annulé l'autorisation en tant qu'elle portait sur la création de deux jours en toiture.

Le DCTI avait autorisé la création de deux jours en toiture sur le côté est du bâtiment alors que ceux-ci n'étaient ni requis comme l'avait confirmé en audience le propriétaire du bâtiment, ni n'avaient fait l'objet d'une quelconque instruction, la CMNS n'ayant pas examiné cette question. Les jours en toiture précédemment autorisés en 2000 n'étaient pas ceux qui avaient été réalisés, dont rien n'indiquait qu'ils pouvaient être autorisés sur la base des dossiers présentés. Le DCTI était tombé dans l'arbitraire : le recours devait donc être admis sur ce point.

Les modifications intérieures n'étant pas remises en cause par les voisins, il n'y avait pas lieu de se prononcer à leur propos.

Enfin, s'agissant des ouvertures en façade contestées par les voisins, elles ne faisaient pas l'objet de l'autorisation délivrée. Pour le surplus, les arguments soulevés, ayant trait au respect des servitudes, relevaient du droit privé et étaient par conséquent irrecevables.

15. Par pli du 24 mars 2007 reçu le 26 mars, M. Falquet a recouru auprès du Tribunal administratif à l'encontre de la décision précitée.

Le recours interjeté par ses voisins "n'était pas en concordance avec l'objet de sa demande" ; au surplus, les considérants de la CCRC lui paraissaient hors sujet. Il concluait à l'annulation de la décision de la CCRC ainsi qu'à la suppression de l'émolument de CHF 500.-. Il avait créé dans son immeuble deux appartements confortables contribuant ainsi à lutter contre la crise du logement (sic).

16. Dans leur réponse du 23 avril 2007, signée conjointement, les voisins, ont demandé que le recourant respecte les autorisations qui lui avaient été délivrées ainsi que les servitudes liées aux parcelles qui entouraient sa propriété. Du moment qu'il avait transformé son bâtiment, ils le priaient de le faire isoler pour qu'ils puissent vivre en paix (sic). M. Falquet devait murer les fenêtres qui donnaient sur la propriété de M. Périllard sur laquelle il n'y avait aucune servitude de jour, supprimer les deux jours en toiture côté est pour lesquels il n'avait pas reçu d'autorisation et transformer en jours fixes et translucides les jours des fenêtres côté est donnant sur la propriété de Mme Parodi.

17. Le 30 avril 2007, le DCTI a déclaré s'en rapporter à justice.

18. Le recourant a répliqué le 15 juin 2007. Ses voisins n'avaient pas qualité pour recourir, faute d'intérêt personnel digne de protection, la décision querellée ne concernant que des travaux intérieurs.

Mme Parodi et M. Périllard avaient recouru contre les autorisations de construire les fenêtres donnant sur leurs parcelles ainsi que contre l'autorisation de construire les lucarnes sur et sous le toit. L'autorisation de construire querellée ne concernait aucun des trois objets du recours des voisins puisqu'elle ne visait que des aménagements intérieurs.

La décision querellée ne portait pas sur la construction de deux jours en toiture. En effet, outre les deux jours en toiture et la lucarne dont la construction avait été autorisée par arrêt du Tribunal administratif (ATA/766/1999 du 21 décembre 1999), deux autres jours en toiture existaient déjà depuis une cinquantaine d'années (éclairage de la grange, accès au toit pour le ramoneur). En conséquence, il n'avait pas à solliciter une quelconque autorisation pour ces deux jours en toiture préexistants.

Il concluait à l'annulation de la décision de la CCRC du 19 février 2007. Pour le surplus, le recours interjeté par Mme Parodi et M. Périllard devant la CCRC (sic) devait être déclaré irrecevable, au cas où il serait jugé recevable, il devait être rejeté.

19. Le 29 juin 2007, M. Périllard et Mme Parodi ont dupliqué en persistant dans leurs conclusions.
20. Le 10 juillet 2007, le DCTI s'en est rapporté à justice.
21. Le mercredi 10 octobre 2007, le juge délégué a procédé à un transport sur place.

M. Périllard, malade, était excusé pour cette occasion et représenté par Mme Parodi, au bénéfice d'une procuration.

a. Depuis le jardin de M. Périllard, on voyait les deux fenêtres donnant sur ce jardin qui se trouvaient sur le mur de la maison du recourant et qui éclairaient le rez-de-chaussée de ce dernier. Tant celles-ci que les deux ouvertures en forme de triangle qui existaient au 2<sup>e</sup> étage dataient de la construction de la maison, soit de 1850. En tout état, elles ne faisaient pas l'objet du litige.

Les parties se sont ensuite rendues dans le jardin de Mme Parodi. Celle-ci souhaitait que les deux petites fenêtres à ras du sol qui étaient ouvertes dans le mur du recourant et donnaient sur son jardin soient munies de verres translucides et ne puissent pas s'ouvrir. Il devait en être de même pour les quatre velux figurant sur le toit incliné de la maison du recourant. Le petit velux qui se trouvait sur le

toit de M. Falquet était à moins d'un mètre cinquante du mur de sa propriété, ce qui n'était pas conforme à la loi.

b. Selon M. Spirig, représentant du DCTI, celui-ci n'avait autorisé que les deux grands velux destinés à éclairer les locaux du 1<sup>er</sup> étage. Aux dires du recourant, les deux petits velux étaient préexistants. Ils étaient mentionnés sur le plan portant le n° 5 du 2<sup>e</sup> étage, l'un d'eux étant au-dessus de l'escalier et l'autre au-dessus du grenier.

c. D'après les photos dont disposait Mme Parodi, datant des années 1990, la toiture de la maison du recourant ne comportait qu'un petit velux, à cette époque.

d. Les parties se sont ensuite rendues dans la maison du recourant. Celui-ci a expliqué qu'il avait deux locataires, un au premier étage et l'autre au deuxième. Au rez-de-chaussée se trouvait un carnotzet servant également de cave, éclairé par trois petites fenêtres, soit les deux fenêtres qui donnaient sur le jardin de M. Périllard au raz du sol, puisqu'il existait une différence de niveau entre les deux propriétés. La troisième fenêtre donnait sur le jardin de Mme Parodi. Ces fenêtres existaient déjà mais le recourant avait demandé que le vitrage simple soit remplacé par un double vitrage. Ces modifications avaient fait l'objet de l'autorisation délivrée le 6 février 2006.

e. Interpellé par le juge délégué sur le fait de savoir si le département avait autorisé des éléments qui n'étaient pas requis, le représentant du DCTI s'est référé au courrier adressé à la CCRC le 30 août 2006 dont le contenu était exact.

f. Au 1<sup>er</sup> étage, le juge délégué a pu voir deux pièces, éclairées par les deux grands velux. Il a constaté que l'une d'elles était une chambre à coucher.

Les parties sont ensuite montées au 2<sup>e</sup> étage. Au-dessus de l'escalier se trouvait un petit velux qui avait été déplacé pour mieux l'éclairer. Le propriétaire admettait l'avoir déplacé. Le 2<sup>e</sup> petit velux éclairait une chambre à coucher.

22. Le 19 octobre 2007, le recourant a transmis au juge délégué le texte des servitudes dont il était bénéficiaire.

23. Par pli du 1<sup>er</sup> novembre 2007 adressé au juge délégué, le DCTI a rappelé que l'autorisation de construire initiale (APA 13'798) du 25 janvier 2000 avait pour objet la création d'une lucarne en toiture ainsi que de deux jours en toiture situés au 2<sup>e</sup> étage.

La requête se rapportant à l'autorisation complémentaire (APA 13'798/2) portait sur la réfection de la poutraison et des planchers avec pose d'isolation, le remplacement du vitrage simple de cinq fenêtres existantes par un double vitrage ainsi que le remplacement du chauffage à mazout par le chauffage à gaz.

Il résultait des plans visés "ne varietur" que les travaux consistaient également dans l'agrandissement de la mezzanine, soit la création d'un plancher intermédiaire supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage, de sanitaires aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et de deux jours en toiture, éclairant les réduits du 1<sup>er</sup> étage. Ces éléments figuraient sur les plans produits dans le cadre de l'APA 13798/2 mais n'avaient pas été repris dans le libellé de l'autorisation. Les deux jours en toiture concernant le 1<sup>er</sup> étage ainsi que le plancher intermédiaire supplémentaire avaient bien été autorisés par le département.

Le velux du deuxième étage, auquel il était fait référence dans le procès-verbal du transport sur place, figurait en traitillés sur les plans produits dans le cadre de l'autorisation complémentaire car il avait été déjà autorisé dans le cadre de l'autorisation initiale.

24. Par courrier du 27 novembre 2007 adressé au tribunal de céans, Mme Parodi a invoqué une servitude de jour dont elle était bénéficiaire pour que les fenêtres sises dans le mur du recourant qui donnaient sur sa propriété soient munies de verres opaques. Si l'ouverture de lucarnes en toiture devait être autorisée, celles-ci devaient respecter les distances avec sa propriété, être bien isolées, fixes et translucides.

25. Le 30 novembre 2007, le recourant a indiqué que les documents ayant trait aux servitudes invoquées par Mme Parodi ne concernaient en rien la procédure en cours.

Les fenêtres du rez-de-chaussée n'avaient été modifiées ni dans leur situation ni dans leurs dimensions. Il s'était contenté de remplacer le vitrage simple par un double vitrage.

26. Le 30 novembre 2007, le DCTI s'est déterminé sur les différentes pièces produites par les parties suite au transport sur place. Celles qui concernaient la servitude constituée au profit de la parcelle de Mme Parodi avaient pour objet des ouvertures qui étaient situées en façade du bâtiment du recourant et qui donnaient sur la parcelle de Mme Parodi. Ces ouvertures ne faisaient pas l'objet de l'autorisation de construire APA 13'798/2. En conséquence, elles n'étaient pas pertinentes. Il en était de même pour les griefs se rapportant aux ouvertures donnant sur la parcelle de M. Périllard.

27. Dans un courrier du 19 décembre 2007, Mme Parodi, signant également pour M. Périllard, toujours malade, apportait d'autres précisions quant aux fenêtres de l'immeuble de M. Falquet qui donnaient sur la propriété de M. Périllard.

28. Par pli du 11 janvier 2008, le tribunal de céans a indiqué aux parties que la cause était gardée à juger.



29. L'étude du dossier et en particulier des plans et des photographies y figurant a permis de mettre en lumière un certain nombre d'éléments contradictoires :

- il résulte d'une photographie précédant la première autorisation, qu'avant l'octroi de celle-ci (années 1990), la toiture du côté est du bâtiment du recourant ne comportait qu'un velux, de modestes dimensions, sis en bordure du toit, destiné à éclairer ce qui est encore actuellement le premier étage.

- l'autorisation initiale du 25 janvier 2000 portait sur la construction d'une lucarne côté ouest, dont il n'est pas question ici, et de deux velux de 55 cm x 78 cm chacun près du faîte du toit. A l'époque où l'autorisation a été délivrée, ces deux velux éclairaient le premier étage. Du fait de la construction d'une mezzanine, et la création d'un étage supplémentaire du côté est du bâtiment, ces deux velux sont actuellement sis au deuxième étage.

- il résulte des photographies annexées au procès-verbal de la visite du 5 octobre 2005 que la toiture est comportait à ce moment là quatre velux. Deux, de petites dimensions sis au niveau de ce qui était devenu, suite à l'adjonction d'une mezzanine, le deuxième étage et les deux autres, beaucoup plus grands, sis au niveau du premier étage, près du bord du toit. Le velux de petites dimensions figurant sur les photographies des années 1990 avait disparu.

- le plan relatif au premier étage visé "ne varietur 6 février 2006" comportait les deux grands velux en traitillé, comme préexistants. La mention "chambre" figurant sous chacune de ces deux ouvertures était biffée au stylo rouge et remplacée par la mention "réduit" datée du 5 décembre 2005. Le plan relatif au deuxième étage visé "ne varietur 6 février 2006" comportait une annotation à la main avec la mention "grenier" datée du 4 décembre 2005. Les deux lucarnes figuraient en traitillé, celle qui était au-dessus de l'escalier étant à peine visible. En particulier, le recourant avait omis d'utiliser les couleurs conventionnelles (jaune pour ce qui était à démolir et rouge pour ce qui était à construire) prescrites par l'article 9 alinéa 2 lettre f du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05 01) pour signaler les transformations entreprises.

## **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. Il ressort des écritures du recourant qu'il conclut tout d'abord à l'annulation de la décision querellée parce que la CCRC a admis à tort la qualité pour recourir de ses voisins.

a. A teneur de l'article 60 lettres a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne, qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir. Le Tribunal administratif a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/522/2002 du 3 septembre 2002, consid. 2b et les références citées).

b. Les voisins d'une construction ou d'une installation, dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale possèdent l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 121 II 174 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006, consid. 4b). Cette lésion directe et spéciale suppose l'existence d'une communauté de fait entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATF 110 Ib 400 consid. 1b ; ATA/793/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2b et les références citées).

c. Ces conditions sont en principe considérées comme remplies lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Elles peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 174 ; ATA/176/2008 du 15 avril 2008).

Mme Parodi et M. Périllard sont les voisins directs du recourant. Partant, c'est à juste titre que la CCRC a admis leur qualité pour recourir. L'argument tiré de l'irrecevabilité de leur recours par devant la CCRC doit ainsi être rejeté.

3. Le recourant conclut à l'annulation de la décision querellée. Dans celle-ci, la CCRC a annulé l'autorisation uniquement en tant qu'elle portait sur la création de deux jours en toiture. Elle l'a confirmée pour le surplus. Il s'ensuit que le recours de M. Falquet porte uniquement sur l'autorisation d'ouvrir deux jours en toiture.

4. Mme Parodi et M. Périllard ont pris diverses conclusions dans leurs écritures.

a. La possibilité de former un recours incident par la simple production de conclusions motivées au moment du dépôt de la réponse au recours n'est pas offerte par la LPA. Cette dernière institue un délai de trente jours pour recourir

contre une décision finale, au-delà duquel un recours doit être déclaré irrecevable (art. 63 al. 1 let. a LPA ; ATA/463/2007 du 18 septembre 2007 consid. 2 ; ATA/529/2006 du 3 octobre 2006 ; ATA/73/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/530/1997 du 2 septembre 1997).

b. 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 du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagement intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/849/2005 du 13 décembre 2005 ; ATA/653/2004 du 24 août 2004).

En l'espèce, Mme Parodi et M. Périllard n'ont pas recouru dans le délai précité contre la décision de la CCRC du 19 février 2007 qui leur a été notifiée par pli du 26 février 2007. Partant, les conclusions prises dans leur réponse du 23 avril 2007 visant la suppression des ouvertures existant dans le mur du recourant et donnant sur la propriété de M. Périllard, ainsi que celles visant la transformation en jours fixes et translucides des fenêtres ouvrant sur la propriété de Mme Parodi sont irrecevables pour ce motif. Elles le sont également du fait que cette problématique ne concerne nullement l'autorisation querellée qui portait uniquement sur des transformations intérieures et d'éventuels jours en toiture. Enfin, ces griefs sont encore irrecevables du fait que les voisins se prévalent de servitudes de droit privé dont le respect est assuré uniquement par les juridictions civiles.

5. Il ressort de l'article 5 alinéa 2 lettre c du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01) que la CMNS donne son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble porté à l'inventaire.

L'immeuble du recourant, sis en zone agricole, est inscrit à l'inventaire.

En l'espèce, il ressort tant des déclarations du recourant que du libellé de la demande complémentaire en autorisation de construire du 8 mai 2003 que celle-ci ne portait que sur la réfection des poutres et des planchers avec pose d'isolation ainsi que le remplacement de quatre fenêtres à simple vitrage au rez-de-chaussée et une au 1<sup>er</sup> étage, par des fenêtres à double vitrage et la suppression du poêle à mazout et de la citerne, remplacés par le chauffage au gaz. En conséquence, le préavis de la CMNS du 3 juin 2003 ne portait que sur ces éléments. Certes, les quatre jours existants sur la toiture est du bâtiment du recourant figuraient sur les plans déposés avec la demande mais, d'une part, ceux-ci étaient peu lisibles, comme cela a été relevé à juste titre dans le préavis d'habitabilité et d'autre part, ces quatre ouvertures étaient présentées comme

préexistantes. Aucune n'était dessinée en rouge comme le prescrit l'article 9 alinéa 2 lettre f RCI en cas de demande d'autorisation de construire un nouvel élément.

L'étude du dossier a permis d'établir que les velux concernés par l'autorisation du 25 janvier 2000 sont ceux de petite taille situés près du faite du toit. Les deux velux de grande dimension sis en bordure du toit ont été percés par le recourant, sans autorisation, entre janvier 2000 et octobre 2005. Le DCTI a délivré a posteriori l'autorisation du 6 février 2006 concernant également ces deux dernières ouvertures sans procéder à une instruction et en particulier sans soumettre cet objet à la CMNS.

En conséquence l'autorisation de construire doit être annulée en tant qu'elle concerne les deux jours supplémentaires en toiture, la procédure instaurée par l'article 9 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) et l'article 5 alinéa 2 lettre c RPMNS, n'ayant pas été respectée. Le recours est rejeté et la décision de la CCRC est confirmée. Il appartiendra au DCTI de soumettre à la CMNS la question du percement des deux grands velux, puis de déterminer s'ils étaient autorisables.

6. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant qui succombe. Aucune indemnité ne sera allouée à Mme Parodi et à M. Périllard, ceux-ci n'ayant pas pris de conclusions en ce sens (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS  
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 26 mars 2007 par Monsieur Etienne Falquet contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 février 2007 ;

déclare irrecevable le recours incident formé le 23 avril 2007 par Madame Alix Parodi et Monsieur Jean-Claude Périllard ;

**au fond :**

rejette le recours de Monsieur Etienne Falquet ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 2'000.- ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me François Membrez, avocat du recourant, à Madame Alix Parodi, à Monsieur Jean-Claude Périllard ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Hurni et Junod, M. Dumartheray juges,  
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :