

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4237/2007-DCTI

ATA/5/2009

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 13 janvier 2009**

dans la cause

**Monsieur Silverio PANETTI**

et

**KHÉOPS CONSTRUCTIONS S.A.**

représentés par Me Christian Luscher, avocat

contre

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

et

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE  
ADMINISTRATIVE**

et

**COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES AVENUE DE MIREMONT 26**

représentée par Me Patrick Blaser, avocat

---

## EN FAIT

1. Monsieur Silverio Panetti a acquis, le 1<sup>er</sup> septembre 2006, le lot PPE 10.01 de l'immeuble sis 26, avenue de Miremont à Genève (ci-après : l'immeuble) donnant droit à la jouissance d'un appartement de cinq pièces situé en attique (ci-après : l'attique) portant le n° 82.

L'immeuble est situé en 5<sup>ème</sup> zone de développement 3. Selon les plans figurant dans le dossier, sa façade hors sol mesure 24,49 mètres. Sa hauteur, du rez-de-chaussée au 7<sup>ème</sup> étage, est de 21,69 mètres. Elle est de 22,7 mètres du sol au sommet du parapet de la terrasse de l'attique.

2. Lors de l'assemblée des copropriétaires de la propriété par étage "résidence Miremont les Pins" (ci-après : la copropriété), propriétaires de l'immeuble, du 9 novembre 2006, M. Panetti a informé les membres présents de sa volonté de faire de son appartement un logement de six pièces. Plans à l'appui, il a décrit les travaux qui allaient débiter dans le courant du mois.

L'administrateur de la copropriété, à savoir Monsieur Pierre Félicité-Ivanès (ci-après : l'administrateur), a indiqué à M. Panetti qu'il devait requérir une autorisation pour la construction de la véranda projetée.

3. Le 16 novembre 2006, l'administrateur a écrit à M. Panetti pour lui rappeler à quelles conditions les travaux envisagés étaient soumis et pour attirer son attention sur le fait qu'aucune démolition des murs porteurs ne pourrait être entreprise sans l'accord de la copropriété.

4. Par télécopie du 22 novembre 2006, M. Panetti a transmis à l'administrateur un rapport d'ingénieur civil confirmant une ouverture effectuée dans un mur porteur.

5. Par dénonciation du 1<sup>er</sup> novembre 2006, l'administrateur a informé le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI) des travaux que M. Panetti entreprenait dans son appartement.

6. Le même jour, un inspecteur de la police des constructions a constaté que des travaux de rénovation, de démolition et de transformation étaient en cours dans l'attique.

7. Par courrier du 4 décembre 2006, Khéops Constructions S.A. (ci-après : Khéops), entreprise générale de construction, a transmis des plans de travaux à exécuter, au DCTI.

8. Une demande d'autorisation en procédure accélérée, référencée sous n° APA 27453-5, pour des travaux dans l'attique a été déposée au DCTI, le 11 décembre 2006.
9. Par décision du 12 décembre 2006, le DCTI a ordonné à M. Panetti d'arrêter le chantier et de déposer une requête en autorisation de construire.
10. En date du 24 avril 2007, l'autorisation de construire précitée a été délivrée. Elle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève (ci-après : FAO) du 27 avril 2007. Les préavis recueillis dans le cadre de l'instruction de la requête ont été favorables, parfois sous réserves ou conditions. La commission d'architecture n'a pas formulé d'observations.
11. Par décision du même jour, le DCTI a, entre autre, infligé une amende de CHF 1'000.- à M. Panetti pour avoir entrepris des travaux sans être au bénéfice d'une autorisation de construire. Dite décision n'a pas été contestée.
12. Il est ressort du dossier que la véranda a été réalisée avant l'expiration du délai de recours. Elle constituait une sixième pièce au logement de M. Panetti et était construite presque au ras de la façade.
13. Par lettre du 24 mai 2007, la copropriété a recouru contre l'autorisation précitée auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRC) remplacée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 par la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA).

M. Panetti n'avait pas respecté l'engagement qu'il avait pris par-devant l'assemblée de copropriétaires du 9 novembre 2006 de soumettre tous documents à l'administrateur avant de déposer une requête. La véranda, d'ores et déjà construite, ne respectait pas le gabarit de l'immeuble. Le règlement de la copropriété avait été enfreint dès lors qu'un mur porteur avait été percé sans l'accord préalable de la communauté des copropriétaires avenue Miremont 26 (ci-après : la communauté) ou de son administrateur. La véranda construite portait atteinte à l'esthétisme de l'immeuble. M. Panetti avait en outre supprimé tous les vitrages isolants pour avoir accès à la véranda et avait modifié en ce sens les surfaces chauffées portant ainsi atteinte aux intérêts des copropriétaires.

M. Panetti devait être condamné à remettre les lieux dans leur état initial.

14. M. Panetti a répondu le 14 juin 2007. La véranda, entièrement réalisée, avait pour fonction d'agrandir la chambre de sa fille. Cette construction, qui avait obtenu l'aval des différentes instances consultées, dont la commission d'architecture, et qui avait été exécutée par des entreprises qualifiées, ne mettait pas en cause la structure de l'immeuble.

Les griefs invoqués par la communauté relevaient du droit privé dans la mesure où on lui reprochait de ne pas avoir respecté le règlement de copropriété. Pour le surplus, la législation avait été strictement respectée.

Le recours devait être rejeté.

15. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 14 septembre 2007 par-devant la CCRC, M. Panetti a confirmé que l'agrandissement de la chambre était destiné à sa fille, alors âgée de deux ans, et que les vitrages isolants n'avaient pas été supprimés.
16. Par décision du 25 septembre 2007, la CCRC a déclaré recevable le recours interjeté par la communauté et a annulé l'autorisation de construire accordée à M. Panetti. Les plans visés ne varient du 24 avril 2007 par le DCTI démontraient que la véranda était pratiquement au ras de la façade, si bien que le gabarit de l'immeuble n'était pas respecté au sens de l'article 36 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Par ailleurs, aucune des conditions prévues à l'article 9 alinéa 1 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR – L 5 20) n'étaient réalisées en l'espèce.
17. Par un acte conjoint du 5 novembre 2007, M. Panetti et Khéops ont recouru contre la décision de la CCRC. Ils avaient la qualité pour recourir car ils avaient participé à la procédure qui avait abouti à la décision attaquée.

La CCRC avait constaté de manière inexacte des faits relatifs au gabarit. La décision de la CCRC violait le droit et notamment l'article 36 LCI. Enfin, l'article 9 LDTR avait été mal appliqué.

Les architectes qui avaient élaboré les plans de la construction de la véranda étaient particulièrement expérimentés et réputés à Genève. Ils avaient bien évidemment pris soin de veiller au respect des normes en matière de construction. La véranda sur la terrasse respectait en tout point le gabarit de l'immeuble au sens de l'article 36 et du croquis n° X du règlement d'application de la loi sur les constructions et des installations diverses du 27 février 1978 (RALCI – L 5 05.01). La décision violait l'article 36 LCI en raison de constatation inexacte des faits.

Quant à la prétendue violation de l'article 9 LDTR, le Conseil d'Etat avait insisté sur l'absolue nécessité d'une application raisonnable de la loi, sous peine de voir de nombreux projets ne jamais être réalisés et poursuivre le phénomène de vieillissement et de détérioration du parc locatif genevois. Or, les travaux dans l'attique étaient en partie des travaux de rénovation et ils répondaient à une nécessité en raison des besoins de l'enfant du recourant.

En conclusion, la décision de la CCRC du 25 septembre 2007 devait être annulée avec suite de frais.

18. La communauté a répondu le 17 décembre 2007. La CCRC avait correctement appliqué l'article 36 LCI. En effet, il ressortait du plan de la façade Nord-Ouest de l'immeuble que la véranda litigieuse dépassait largement la ligne oblique à 35 degrés entre la ligne horizontale partant du sommet du gabarit de l'immeuble et la ligne horizontale de faîtage située en l'occurrence à 4,43 mètres.

La CCRC avait également fait une saine application de l'article 9 alinéa 1 LDTR. Le but de cette loi était la préservation de l'habitat et des conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de celui-ci en apportant notamment des restrictions aux transformations et aux changements d'affectation des maisons d'habitation. Ainsi, des transformations et des rénovations au sens de l'article 3 LCI ne pouvaient être autorisées qu'en présence d'un intérêt public ou général. Or, la création de la véranda ne répondait à aucun intérêt public ou général particulier ni même à une nécessité au sens de l'article 9 LDTR. Enfin, les travaux avaient été exécutés en dépit des instructions claires de l'administration de la copropriété. Le recours devait donc être rejeté et la décision de la CCRC du 25 septembre 2007 confirmée. La communauté concluait également à la condamnation des recourants au paiement d'une indemnité de procédure, valant participation aux honoraires d'avocat.

19. Le DCTI a présentés ses observations le 18 décembre 2007. C'était à tort que la CCRC avait retenu que l'autorisation litigieuse ne respectait pas l'article 36 LCI. L'article 27 alinéa 3 LCI, applicable par renvoi de l'article 36 lettre a LCI, réservait expressément les dispositions des articles 10 et 11 de la loi. Or, l'article 11 alinéa 5 LCI prévoyait que lorsque, dans les trois premières zones les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le DCTI autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition que ce supplément de hauteur n'excède pas un mètre et que les distances légales soient respectées. Tel était précisément le cas en l'espèce. Pour le surplus, les travaux autorisés étaient couverts par la lettre e de l'article 9 alinéa 1 LDTR. En outre, ils avaient été entrepris pour le compte du propriétaire et n'avaient pas été imposés à un locataire actuel ou futur. C'était au terme d'une pesée globale des intérêts que le projet avait été autorisé. En annulant l'autorisation, la CCRC avait ainsi violé la liberté d'appréciation dont disposait le DCTI.

En conclusion, sa décision devait être annulée, l'autorisation de construire rétablie.

## EN DROIT

1. a. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable sur ce point (article 56 A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 – LOJ – E 2 05 ; article 63 al. 1 litt a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 – LPA – E 5 10).

b. 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 touchée directement par une décision et qui 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. bb et les références citées).

La qualité pour recourir au sens de l'article 103 OJF implique que l'intéressé doit être lésé par la décision, celle-ci doit lui faire grief. Il suffit que la décision lui occasionne un préjudice de nature économique, idéal, matériel ou autre. Le recourant doit avoir un intérêt à une modification de la décision, un intérêt digne de protection à l'examen de son recours, c'est-à-dire que sa situation doit être directement affectée par le sort du recours. Il faut donc qu'il retire un avantage réel de la modification de la décision qu'il entreprend (B. KNAPP, Précis de droit administratif, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle et Francfort-sur-le-Main 1991, n°1980-1981). En d'autres termes, il faut que le recourant ait un intérêt pratique à l'admission du recours, c'est-à-dire que cette admission soit propre à empêcher un dommage économique, idéal, matériel ou autre. Il y a lieu de considérer enfin l'objet de la norme et les buts qu'elle vise (ATF 121 II 361-362 ; 120 I b 386-687 ; 118 I 445-446; ATA/522/2002 du 3 septembre 2002 ; ATA G. du 15 janvier 1997; P. MOOR, Droit administratif, vol. II, Berne 1991, pp. 412 et ss).

En l'espèce, Khéops est une entreprise de construction. On ne voit guère quel intérêt elle pourrait effectivement invoquer pour recourir contre l'autorisation de construire. Au demeurant, on cherche en vain dans ses écritures une motivation à ce sujet.

Ainsi, le recours de cette dernière sera déclaré irrecevable.

En revanche, M. Panetti dispose de la qualité pour recourir.

2. Une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

3. a. La parcelle sur laquelle le recourant a construit sa véranda se situe en zone ordinaire 5, développement 3, au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).
- b. Selon l'article 19 alinéa 3 LaLAT, la cinquième zone est une zone résidentielle destinée aux villas.
- c. La zone de développement 3 formant le « périmètre de développement de l'agglomération urbaine genevoise », créée par la loi du 29 juin 1957, demeure inchangée. Sous réserve des dispositions de la LGZD, les normes de la troisième zone de construction, au sens de la LCI sont applicables aux terrains situés dans cette zone, dont les limites sont fixées par un plan déposé aux archives d'Etat (cf. art. 11 LGZD).

Aussi donc, ce sont les normes de la 3<sup>ème</sup> zone qui s'appliquent au cas d'espèce.

4. a. Conformément à l'article 1 alinéa 1 lettre a LCI, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie, une construction ou une installation.
- b. Selon l'article 27 alinéa 6 LCI qui concerne la 3<sup>ème</sup> zone, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 mètres. L'alinéa 7 précise cependant que les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartiers au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et de l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40) et de la LGZD.

Lorsque, dans les trois premières zones, les locaux situés au rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant 21 mètres à condition que cette hauteur supplémentaire n'excède pas un mètre et que les distances légales soient respectées (cf. art. 11 al. 5 LCI).

c. L'article 36 LCI dispose que les constructions dans les quatre premières zones peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galerie, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par :

- une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini aux articles 19, 23, 27 et 32 et son prolongement en saillie de 1,50 mètres au maximum ;

- une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base ;

- une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4,80 mètres au maximum de la ligne de base.

d. L'article 24 RALCI précise de surcroît que les toitures ne doivent pas dépasser le gabarit fixé au croquis n° X.

En l'espèce, il appert à l'examen des plans et des photos figurant dans le dossier que la véranda érigée par M. Panetti contrevient aux dispositions susmentionnées, dès lors que ses dimensions ne respectent pas strictement le gabarit de l'immeuble. En effet, elle dépasse la ligne oblique à 35° entre la ligne horizontale de base et son prolongement en saillie et la ligne horizontale de faîtage.

Ainsi, l'autorisation délivrée par le DCTI viole les normes applicables en zone 5 de développement 3.

Au vu de ce qui précède, le recours du 5 novembre 2007 déposé par M. Panetti sera déclaré mal fondé et la décision de la CCRC du 25 septembre 2007 confirmée.

Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si l'autorisation respecte l'article 9 alinéa 1 LDTR.

5. Selon l'article 87 alinéa 1 LPA, le Tribunal administratif statue sur les frais de procédure et émoluments, et selon l'article 87 alinéa 2 LPA, il peut, sur requête, allouer à la partie ayant entièrement ou partiellement obtenu gain de cause, une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours.

Succombant dans leur recours, M. Panetti et Khéops seront, conjointement et solidairement, condamnés à un émolument de CHF 1'000.-.

Ils devront de plus conjointement et solidairement verser une indemnité de CHF 2'500.-.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare irrecevable le recours interjeté le 5 novembre 2007 par Khéops Constructions S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 25 septembre 2007 dans la procédure n° 8888 ;

déclare recevable le recours interjeté le 5 novembre 2007 par Monsieur Silverio Panetti contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 25 septembre 2007 dans la procédure n° 8888 ;

**au fond :**

rejette le recours de Monsieur Silverio Panetti ;

met à la charge de Monsieur Silverio Panetti et de Khéops Constructions S.A., conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'500.- à la communauté des copropriétaires de l'immeuble 26 avenue de Miremont à Genève, à la charge conjointe et solidaire des recourants ;

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 Christian Luscher, avocat des recourants, à la commission cantonale de recours en matière administrative, au département des constructions et des technologies de l'information, à Me Patrick Blaser, avocat de l'intimée, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Thélin, Mmes Hurni et Junod, M. Bonard, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :