

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1595/2008-DCTI

ATA/81/2009

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 17 février 2009

1^{ère} section

dans la cause

Monsieur Boris SCHERESCHEWSKY

représenté par Mes Nicolas Gagnebin et Patrick Dimier, avocats

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE
ADMINISTRATIVE**

et

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

et

Monsieur Jean-Pierre CARREL

représenté par Me Patrice Riondel, avocat

EN FAIT

1. Monsieur Jean-Pierre Carrel est propriétaire de la parcelle n° 379, feuilles 22/23 de la commune de Chancy, à l'adresse, 4, chemin de la Grande-Cour, 1284 Chancy.

Ce bien-fonds est situé en zone 4B protégée.

2. Monsieur Boris Schereschewsky est propriétaire des parcelles n°s 380 et 381, feuille 22 de la commune de Chancy, à l'adresse 6, chemin de la Grande-Cour, 1284 Chancy.

Ces biens-fonds sont également situés en zone 4B protégée.

3. Les parcelles n°s 380 et 381 précitées sont séparées par un chemin vicinal. Celui-ci est délimité au sud par le mur nord du bâtiment n° 11 sis sur la parcelle n° 379 et au nord, par un portail posé à la limite des parcelles n°s 381 et 383 d'un côté et des parcelles n°s 380 et 1378 de l'autre côté.

Il est inscrit au registre foncier sous n° de parcelle 2966 sans propriétaire désigné.

4. Le 16 avril 2007, M. Carrel a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) une demande définitive d'autorisation de construire ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une grange en maison d'habitation villageoise et annexe atelier (DD 101267).

5. Dans le cadre de l'instruction de la demande, le département a recueilli les préavis nécessaires. Dans un premier temps, la commission des monuments de la nature et des sites (CMNS), sous-commission architecture (SCA) a demandé un projet modifié notamment dans le traitement des façades nord-ouest et sud-est. Le 2 juillet 2007, le service des monuments et des sites (SMS) a rendu un préavis favorable sous réserve de la mise en œuvre de matériaux traditionnels compatibles avec la zone 4B protégée.

6. Le 11 octobre 2007, le département a délivré l'autorisation sollicitée, les conditions figurant dans le préavis du 2 juillet 2007 du SMS devant être strictement respectées et faisant partie intégrante de l'autorisation.

Dite autorisation a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du 17 octobre 2007.

7. M. Schereschewsky a saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis le 1^{er} janvier 2009 la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission), d'un recours contre la décision précitée.

Le jour constitué sur la façade nord-est par la baie vitrée animée par des panneaux verticaux de bois mobiles violait le principe des vues droites, tel que défini aux articles 45, 47 et 48 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 30 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05 01). Le dégagement devait être calculé perpendiculairement à la façade de sa maison sur une distance de quatre mètres minimum.

L'autorisation violait le principe de la distance entre deux propriétés qui devait être en l'espèce de six mètres minimum (art. 45 al. 1, 48 al. 1 LCI et 30 al. 3 RCI). Dès lors l'autorisation de percer une fenêtre sur la façade nord-est n'était pas compatible avec les exigences légales.

Dans l'hypothèse où la commission ne suivrait pas, la fenêtre créée devait être constituée d'un matériau translucide fixe qui empêche la vue directe et que les panneaux de bois mobiles ne puissent pas s'ouvrir plus que selon un pivot limité à quarante-cinq degrés et ce en direction exclusive du jardin du requérant, soit sur la partie nord de sa maison. La solution de rechange consisterait à ouvrir une fenêtre sur le côté nord de la maison du requérant et à laisser complètement fermé le côté ouest.

S'agissant de l'utilisation de l'annexe, M. Carrel devait s'engager à la respecter en ce sens qu'elle ne servira réellement qu'au but indiqué, soit un atelier-abri d'outils de jardin exclusivement.

Enfin, concernant la construction en sous-sol, le requérant devait certifier - avant travaux - qu'il avait pris toutes les mesures nécessaires pour étayer de façon imparable le mur de M. Schereschewsky, jusque profondément dans son excavation.

Ce dernier conclut à l'annulation de l'autorisation querellée et subsidiairement, à ce que la fenêtre du deuxième étage de la façade nord-est de la maison de M. Carrel soit repoussée à quatre mètres de la limite de sa propre façade, équipée d'un verre translucide, fixe sans ouverture ainsi que de claies en bois constituées de panneaux mobiles pivotant au maximum à quarante-cinq degrés en direction du nord-est, côté jardin de la parcelle n° 379.

8. Après avoir ordonné un échange d'écritures et entendu les parties en audience de comparution personnelle, la commission a partiellement admis le recours dans sa décision du 17 mars 2008.

Le calcul des vues droites était manifestement respecté s'agissant de la partie de la baie vitrée ouvrant sur le chemin vicinal longeant l'immeuble de M. Schereschewsky, mais tel n'était pas le cas s'agissant de la baie vitrée donnant sur la parcelle n° 379, propriété de M. Carrel, puis sur celle n° 380, propriété de M. Schereschewsky, puis sur celle n° 1378, propriété d'un tiers. Dans la mesure où la distance n'était pas respectée sur une partie seulement de la baie vitrée considérée, la commission a imposé une condition supplémentaire pour le traitement de l'ouverture en façade, déclaré irrecevables les griefs de droit civil soulevés par le recourant et confirmé pour le surplus l'autorisation de construire.

9. M. Schereschewsky a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 7 mai 2008.

La commission aurait dû tenir le même raisonnement pour les deux ouvertures, notamment pour celle qui s'ouvrait sur le chemin vicinal, dont il revendiquait la propriété par usucapion.

Il conclut préalablement à ce que soit prononcé l'effet suspensif relatif à la condition supplémentaire liée à l'ouverture du deuxième étage concernant la pose d'un verre translucide ainsi qu'à la suspension de la cause jusqu'à droit jugé relativement à la demande en constatation et en inscription de l'acquisition par usucapion extraordinaire de la portion du chemin vicinal n° 2966 commune de Chancy, se trouvant entre les parcelles n° 380 et 381, limitée au sud par le mur de la maison n° 11 de M. Carrel et au nord par les parcelles n° 383 et 1078 voisines.

Sur le fond, il conclut à l'annulation de la décision querellée, à la suppression de toute ouverture au nord-est de la grange de M. Carrel et à imposer à l'autorisation un mur en plein jusqu'à quatre mètres de distance de la façade sud-est du recourant ainsi qu'un mètre supplémentaire en conservant les claires de bois actuelles pour complaire aux conditions de la CMNS, subsidiairement, imposer un mur plein jusqu'à quatre mètres de la distance de la façade sud-est du recourant et au-delà, un vitrage translucide semi-fixe avec ouverture horizontale pour la distance restante d'un mètre et ce, sur toute la hauteur, subsidiairement encore, autoriser sur la distance projetée de cinq mètres et sur toute la hauteur un vitrage translucide et fixe et encore plus subsidiairement, autoriser un vitrage fixe translucide sur une distance de quatre mètres et sur toute la hauteur, puis un vitrage semi-fixe translucide sur la distance d'un mètre restant, avec suite de frais et dépens.

10. Invité à se déterminer sur les conclusions préalables du recourant, le département a déclaré s'en rapporter à justice dans ses écritures du 5 juin 2008.
11. Dans ses conclusions du 13 juin 2008, M. Carrel s'est opposé à la suspension de la cause.

12. Par décision du 19 juin 2008, le juge délégué à l'instruction de la cause a constaté l'effet suspensif au recours et rejeté la demande de suspension de la procédure.

13. M. Schereschewsky a saisi le Tribunal fédéral d'un recours ayant pour objet l'annulation de la décision précitée, recours déclaré irrecevable par arrêt du 1^{er} septembre 2008 (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_331/2008).

14. M. Carrel a répondu au recours le 29 juillet 2008.

Le litige ne portait plus que sur le traitement de l'ouverture sise sur la façade nord-est de son immeuble. Un accord avait été trouvé lors du transport sur place (sic), la solution proposée permettant de garantir au recourant que l'orientation des volets verticaux ne pourra pas se faire en direction de sa façade.

Il conclut à la confirmation de la décision attaquée et subsidiairement, à la modification de la condition supplémentaire imposée par la commission dans le sens suivant :

- Création d'un contrecoeur sur une hauteur d'un mètre sur dalle sur toute la largeur de l'ouverture ;
- pose d'un vitrage normal (dont la qualité sera définie conformément à l'autorisation de construire) ;
- l'orientation des volets horizontaux ne pourra se faire que perpendiculairement à l'ouverture jusqu'à une fermeture complète du côté est, l'orientation des volets verticaux ne pouvant pas se faire du côté ouest de la façade ;

avec suite de frais et dépens.

15. Dans sa réponse du 26 août 2008, le département a conclu au rejet du recours.

M. Schereschewsky n'était pas propriétaire du chemin vicinal de sorte que son grief concernant le calcul des vues droites était mal fondé ; il l'était également eu égard à l'article 48 alinéa 2 LCI, les fenêtres du recourant se trouvant au-dessous de la fenêtre prévue au deuxième étage du bâtiment de M. Carrel.

M. Schereschewsky reprochait à tort à la commission d'avoir admis la pose d'un vitrage translucide mais coulissant. La décision ne précisait pas si ce dernier devait être fixe ou coulissant. Dans la mesure toutefois où la commission avait pour but de rendre le projet conforme aux dispositions légales, il ne faisait pas de doute qu'elle visait des verres fixes. Le grief devait dès lors être rejeté, l'autorisation pouvant cas échéant être complétée dans le sens que les vitrages

imposés devaient être fixes. Dans la mesure où les vues droites étaient respectées, l'orientation des claies importait peu, de sorte que le grief devait également être rejeté.

16. Le juge délégué a tenu une audience de comparution personnelle le 20 novembre 2008.

A cette occasion, il est apparu que le « transport sur place » cité par M. Carrel dans sa réponse du 29 juillet 2008 consistait en une rencontre sur place des propriétaires et de leurs conseils.

Chaque partie a campé sur ses positions. Une solution transactionnelle ne paraissant pas exclue, un délai au 15 décembre 2008 a été imparti aux parties pour se déterminer sur la suite de la procédure.

17. Par courrier du 8 décembre 2008, le recourant a transmis au Tribunal administratif copie de l'ordonnance du 3 décembre 2008 rendue par le président du Tribunal de première instance constatant la propriété de M. Schereschewsky sur la partie de la parcelle n° 2966 située entre les parcelles n^{os} 380 et 381.

Dès lors, sur cette nouvelle base incontestable, les calculs des ouvertures projetées par M. Carrel devaient être revus dans le sens des conclusions de son recours.

18. Le 12 janvier 2009, le département a informé le Tribunal administratif qu'il se rapportait à justice quant à la suite à donner au recours.

19. M. Carrel s'est déterminé le 15 janvier 2009. Il avait recouru auprès du Tribunal fédéral contre la décision du Tribunal de première instance. La procédure était en cours, le Tribunal fédéral ne s'étant pas prononcé ni sur la demande d'effet suspensif, ni sur le fond.

Il était disposé à traiter l'ouverture sur la façade nord-est de son immeuble en reprenant l'une des conclusions de M. Schereschewsky, à savoir :

« Autoriser un vitrage translucide sur une distance de quatre mètres et sur toute la hauteur, puis un vitrage semi-fixe translucide sur la distance d'un mètre restant, muni des claies de bois verticales pivotantes en opposition aux vues droites de nord-est à sud-est par rapport à la façade de la maison de l'intimé »

Pour le surplus, en fonction du résultat de la procédure devant le Tribunal fédéral, il se réservait le droit de déposer une nouvelle demande pour le traitement de l'ouverture susvisée.

20. Invité à se prononcer sur la proposition du 15 janvier 2009 de M. Carrel, le recourant a informé le Tribunal administratif par courrier du 26 janvier 2009 qu'il

n'entendait pas y donner suite. Une décision globale devait être prise par le Tribunal administratif tenant compte de l'aboutissement de la procédure qui avait porté ses premiers fruits devant le Tribunal de première instance.

21. Le 27 janvier 2009, le département a confirmé au Tribunal administratif qu'il ne s'opposait pas au traitement de l'ouverture telle que proposée par M. Carrel le 15 janvier 2009.

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. La qualité pour recourir de M. Schereschewsky procède de sa qualité de voisin au sens de la jurisprudence tant fédérale que cantonale (ATF 127 I 44 consid. 2 p. 45 ss ; ATA/49/2009 du 27 janvier 2009 et les références citées).
3. L'objet du litige porte sur l'ouverture de la façade nord-est de l'immeuble propriété de M. Carrel, la matérialité de l'autorisation DD 101267 n'étant pas discutée en tant que tel par le recourant.
4. Dans son recours du 7 mai 2008, le recourant a pris plusieurs conclusions subsidiaires au nombre desquelles figurent celles libellées en page 9 de son acte de recours : « autoriser un vitrage translucide sur une distance de quatre mètres et sur toute la hauteur, puis un vitrage semi-fixe translucide sur la distance d'un mètre restant », le recourant précisant encore « toute solution présentant par-devant elle des claies de bois verticales pivotantes en opposition aux vues droites de nord-est à sud-est par rapport à la façade de la maison de l'intimé ».

In limine litis, les intimés ont déclaré acquiescer à cette condition. Pour sa part, le recourant a informé le Tribunal administratif qu'il n'entendait pas donner suite à la proposition de M. Carrel, sans toutefois prendre de nouvelles conclusions.

5. La juridiction administrative est liée par les conclusions des parties (art. 69 LPA). En tant qu'il connaît le droit d'office, le Tribunal administratif ne peut toutefois pas se limiter à entériner un accord auquel parviennent les plaideurs.

En l'espèce, le tribunal de céans constate que la solution préconisée par le recourant dans ses conclusions initiales, qui n'ont pas été modifiées par la suite, et qui sont admises par ses adverses parties, respecte la législation en matière de police des constructions et qu'elle s'inscrit dans le cadre du pouvoir

d'appréciation qui compète au département dans le cadre de l'article 106 LCI applicable en l'espèce. Elle sera donc ajoutée à la DD 101267 pour en faire partie intégrante.

6. 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 (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/615/2008 du 9 décembre 2008 et les références citées).

En conséquence, les griefs fondés sur la question du droit de propriété du chemin vicinal n'ont pas à être examinés par le Tribunal administratif dès lors qu'ils relèvent le cas échéant des tribunaux civils.

7. Au vu de ce qui précède, la décision de la commission sera annulée en ce qu'elle fixe une condition supplémentaire à l'autorisation DD 101267 et confirmée pour le surplus.

L'autorisation DD 101267 sera complétée et assortie de la condition libellée supra (cf. consid. 4).

8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 750.- sera mis à la charge du recourant qui succombe partiellement. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. Carrel à charge du recourant (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 mai 2008 par Monsieur Boris Schereschewsky contre la décision du 17 mars 2008 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule la condition supplémentaire posée par la commission cantonale de recours en matière de constructions dans sa décision du 17 mars 2008 et la remplace par la condition supplémentaire suivante : la façade nord-est de l'immeuble de Monsieur Jean-Pierre Carrel doit être munie d'un vitrage fixe translucide sur une distance de quatre mètres et sur toute la hauteur, puis un vitrage semi-fixe translucide sur la distance d'un mètre restant et munie de claires de bois verticales pivotantes en opposition aux vues droites de nord-est à sud-est par rapport à la façade de l'immeuble concerné ;

dit que la condition précitée fait partie intégrante de l'autorisation DD 101267 ;

confirme la décision attaquée pour le surplus ;

met à la charge de Monsieur Boris Schereschewsky un émoulement de CHF 750.- ;

alloue à Monsieur Jean-Pierre Carrel une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à charge de Monsieur Boris Schereschewsky ;

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 Mes Nicolas Gagnebin et Patrick Dimier, avocats du recourant, à la commission cantonale de recours en matière administrative, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à Me Patrice Riondel avocat de Monsieur Jean-Pierre Carrel.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy et Hurni, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

le vice-président :

M. Tonossi

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :