

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2841/2012-LCI

ATA/653/2014

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 19 août 2014**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur Alain PARATTE**

représenté par Me François Bellanger, avocat

contre

**Monsieur Éric JEANDUPEUX**

représenté par Me Christophe Zellweger, avocat

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
14 mars 2013 (JTAPI/319/2013)**

---

## EN FAIT

- 1) En 2001, la parcelle n° 831, feuille 53 de la commune de Collonge-Bellerive (ci-après : la commune), a fait l'objet d'une division en six parcelles n<sup>os</sup> 8'730 à 8'735. Dans le cadre de la procédure de division, la direction de l'aménagement du département des travaux publics, devenu le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) a émis un préavis favorable sous condition de l'inscription, à la charge de chacune des parcelles et au profit de l'État de Genève, d'une servitude de non-bâtir, afin d'assurer le rapport des surfaces prévues à l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Cette servitude n'a cependant pas été annotée au registre foncier (ci-après : RF).
- 2) Le 11 novembre 2003, dans le cadre d'une vente aux enchères, Monsieur Alain PARATTE a acquis la parcelle n° 8'730, sise 17 – 19, chemin de Mancy, d'une surface de 1'150 m<sup>2</sup>, sur laquelle était érigé un bâtiment n° 1'178 d'une surface de 87 m<sup>2</sup>. Il s'agissait d'un chalet-villa construit aux environs de 1930, agrandi par la suite.
- 3) Le 24 mars 2004, M. PARATTE a déposé une demande d'autorisation de construire n° DD 99'101 portant sur l'édification d'une villa de 172,50 m<sup>2</sup> sur la parcelle n° 8'730 jumelée par un couvert à voitures de 52,50 m<sup>2</sup> au bâtiment n° 1'178. À cette demande d'autorisation de construire, était joint un projet, daté du 11 décembre 2003, de division de la parcelle n° 8'730 en deux parcelles n° 8'730A de 430 m<sup>2</sup> et n° 8'730B de 720 m<sup>2</sup>.
- 4) Dans la mesure où aucune restriction des droits à bâtir n'avait été inscrite au RF, le DALE a accepté de délivrer l'autorisation de construire précitée en date du 15 septembre 2004.
- 5) Monsieur Éric JEANDUPEUX, propriétaire de la parcelle voisine n° 6'613, a recouru contre cette décision. Son recours a été rejeté par l'arrêt du Tribunal administratif, remplacé depuis lors par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), du 11 octobre 2005 (ATA/670/2005), qui a été confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1P.757/2006 du 3 avril 2006.
- 6) Il ressort du dossier que la parcelle n° 8'730 n'a pas été divisée conformément au projet de mutation du 11 décembre 2003, mais en fonction d'une répartition des surfaces différentes, soit une parcelle n° 8'730A d'une surface de 651 m<sup>2</sup>, devenue la parcelle n° 9'387, sise 19, chemin de Mancy et une parcelle n° 8'730B d'une surface de 499 m<sup>2</sup>, devenue la parcelle n° 9'388, sise 17, chemin de Mancy.

En outre, à une date indéterminée, la parcelle n° 9'388, sur laquelle avait été bâtie la villa de 172,50 m<sup>2</sup> (DD 99'101), a été vendue à Madame Svetlana et à Monsieur Tamaz GRIGALASHVILI.

- 7) Le 30 janvier 2008, M. PARATTE a déposé une demande d'autorisation de construire n° DD 101'948/1 portant sur la transformation du bâtiment n° 1'178, sur la parcelle n° 8'730 (sic), avec un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 27,5 %, compte tenu du label Minergie certifiant une construction de haute performance énergétique (ci-après : HPE). Avec la demande, il a produit le projet de mutation parcellaire du 11 décembre 2003, mais a effectué les calculs de rapports de surface habitable en se référant aux nouvelles surfaces précitées des parcelles n° 8'730A devenue n° 9'387 (499 m<sup>2</sup>) et n° 8'730B devenue n° 9'388 (651 m<sup>2</sup>).

Selon les plans déposés par l'intéressé, la transformation visait la surélévation du toit dudit bâtiment, afin de permettre la création d'un nouvel étage de 42,91 m<sup>2</sup>, ainsi que la démolition de certains murs intérieurs du rez-de-chaussée. La surface brute de plancher (ci-après : SBP) du bâtiment était donc de 126,63 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage : 83,72 m<sup>2</sup> ; 2<sup>ème</sup> étage : 42,91 m<sup>2</sup>).

- 8) Par décision du 21 octobre 2008, le DALE a accordé l'autorisation de construire n° DD 101'948/1 libellée « transformation d'une villa contiguë (27,5 % Minergie) » sur la parcelle n° 8'730 (sic). Cette autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 24 octobre 2008. Cette décision n'a fait l'objet d'aucun recours et est entrée en force.
- 9) Par courrier du 8 mai 2009, M. JEANDUPEUX a averti le DALE. Il avait constaté des irrégularités sur le chantier de M. PARATTE. Le bâtiment n° 1'178 avait été entièrement rasé et non simplement transformé comme autorisé.
- 10) Suite à un contrôle sur ledit chantier, le DALE a constaté dans un courrier du 17 juin 2009 adressé à l'intéressé qu'hormis quelques éléments conservés, l'ensemble du chalet avait été démoli et reconstruit. En outre, la hauteur des combles était plus importante que celle autorisée. Il a accordé à M. PARATTE un délai pour déposer une demande d'autorisation de construire complémentaire pour modification de gabarit en vue de régulariser les travaux réellement entrepris.
- 11) Le 9 juillet 2009, M. PARATTE a déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/2, intitulée « transformation d'une villa contiguë (27,5 % Minergie) - modifications diverses du projet initial ».

- 12) Par décision du 18 mars 2010 publiée dans la FAO du 24 mars 2010, le DALE a octroyé cette autorisation de construire complémentaire en retenant un IUS de 27,5 %.
- 13) Par décision du même jour, le DALE a également infligé une amende de CHF 1'500.- à l'encontre de M. PARATTE, pour avoir entrepris des travaux non conformes à l'autorisation de construire initiale n° DD 101'948/1.
- 14) Par acte du 23 avril 2010, référencé sous cause n° A/1517/2010, M. JEANDUPEUX a recouru contre l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/2 auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative, devenue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), en concluant à son annulation et également à celle de l'autorisation de construire initiale n° DD 101'948/1.
- 15) En cours de procédure, le DALE a révoqué l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/2, afin de réexaminer la situation sur la base de nouveaux plans, corrects et précis, démontrant que les dispositions de la LCI étaient bien respectées. Cette décision n'a pas été contestée.
- 16) Par jugement du 19 juillet 2011 (JTAPI/1364/2011), le TAPI a déclaré sans objet le recours de M. JEANDUPEUX contre l'autorisation de construire n° DD 101'948/2 et celui relatif à l'autorisation de construire initiale n° DD 101'948/1 tardif, partant irrecevable. Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours.
- 17) Le 6 avril 2012, M. PARATTE a déposé une nouvelle demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/3 portant sur la transformation de la villa n° 1'178, entraînant la modification du projet initial et le rehaussement de la panne faîtière de 24 cm par rapport à l'autorisation de construire principale n° DD 101'948/1.  
  
Selon les plans visés ne varietur le 10 août 2012, la SBP mentionnée était de 132,11 m<sup>2</sup>.
- 18) Le dépôt de la demande n° DD 101'948/3 a été publié dans la FAO du 29 juin 2012.
- 19) Par décision du 10 août 2012, publiée dans la FAO du 17 août 2012, le DALE a octroyé à M. PARATTE l'autorisation de construire sollicitée.
- 20) Par acte du 17 septembre 2012, M. JEANDUPEUX a recouru auprès du TAPI contre cette autorisation de construire, concluant à son annulation et à ce que M. PARATTE dépose une nouvelle requête en autorisation de construire.

- 21) Par jugement du 14 mars 2013, le TAPI a admis le recours de M. JEANDUPEUX et a annulé l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/3.

Le 26 janvier 2013 était entrée en vigueur une modification de la LCI élevant le rapport des surfaces à 25 % (27,5 % Minergie), pour les constructions en ordre isolé, respectivement à 40 % (44 % Minergie) pour celle en ordre contiguë. Néanmoins, au regard du principe général de la non-rétroactivité des lois, les dispositions légales en vigueur au moment où le DALE avait délivré l'autorisation de construire complémentaire litigieuse, soit celles avant l'entrée en vigueur de la modification législative précitée, devaient être appliquées.

Le département ayant accordé dans l'autorisation de construire litigieuse un IUS de 27,5 %, la commission d'architecture (ci-après : CA) ainsi que la commune auraient dû être consultées pour autoriser une telle dérogation en vertu de l'art. 59 LCI. Les préavis n'ayant pas été sollicités, le DALE avait violé la loi.

- 22) Par acte du 6 mai 2013, M. PARATTE a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement et a conclu à son annulation ainsi qu'à la confirmation de l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/3.

L'autorisation querellée ayant un caractère durable, le TAPI aurait dû appliquer les nouvelles dispositions de la LCI, entrées en vigueur le 26 janvier 2013.

Dès lors, le calcul du solde des droits à bâtir de la parcelle n° 9'387, en raison de la construction issue de l'autorisation de construire n° DD 99'101 sur la parcelle n° 9'388, devait être effectué en fonction d'un rapport des surfaces maximal de 40 %, et non plus de 25 %. Partant, la villa d'une SBP de 172,5 m<sup>2</sup> construite sur la parcelle n° 9'388 n'épuisait pas les droits à bâtir liés aux 499 m<sup>2</sup> représentant la surface de celle-ci. Il n'y avait donc pas lieu de reporter un éventuel déficit de droits à bâtir sur la parcelle n° 9'387, qui disposait des droits à bâtir relatifs à la totalité de sa surface, soit 651 m<sup>2</sup>. Avec l'application du taux de 25 %, relatif aux constructions en ordre isolé, la SBP possible serait de 162,8 m<sup>2</sup> ; avec le taux de 27,5 % lié à la certification Minergie il serait de 180 m<sup>2</sup> ; avec le taux de 40 % applicable aux constructions contiguës, ladite surface se porterait à 260 m<sup>2</sup> et avec celui de 44 % lié à la certification Minergie il s'élèverait à 286,4 m<sup>2</sup>. La SBP de la construction projetée selon l'autorisation de construire querellée étant de 137,9 m<sup>2</sup>, elle se situait en dessous du taux de densification permis et ce même pour une villa en ordre isolé sans standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE).

Les préavis de la CA et de la commune n'étaient donc pas nécessaires pour l'octroi de l'autorisation de construire litigieuse.

- 23) Dans sa réponse du 6 juin 2013, M. JEANDUPEUX a conclu à la confirmation du jugement attaqué et à l'annulation de l'autorisation de construire n° DD 101'948/3. Il a également conclu à ce que M. PARATTE dépose « une nouvelle requête d'autorisation de construire complémentaire, dûment documentée s'agissant des mètres carrés habitables des deux bâtiments construits au titre des autorisations n° DD 101'948 et n° DD 99'101 et comportant les modifications matérielles sur ces objets nécessaires à les rendre conformes aux règles de la LCI et à diminuer les nuisances qui en découlent pour le voisinage (notamment et en tous les cas, la réduction de hauteur du bâtiment immatriculé 1'178 à concurrence du niveau initialement autorisé sous n° DD 101'948/1 et la réduction des mètres carrés habitables à concurrence des normes admises par la LCI) ».

Au regard de la sécurité et de la prévisibilité du droit, le TAPI avait correctement appliqué les dispositions légales en vigueur au moment où le DALE avait octroyé l'autorisation de construire litigieuse. Les dérogations au principe de non-rétroactivité du droit, soit l'intérêt public et la sauvegarde de ceux-ci, n'étaient en l'espèce pas remplies. D'autant plus, que M. PARATTE se prévalait de la rétroactivité du droit pour recalculer les droits à bâtir des parcelles n°s 9'387 et 9'388, dans le but de conformer ses constructions à l'autorisation de construire initiale n° DD 101'948/1.

Si les nouvelles dispositions de la LCI devaient s'appliquer au cas d'espèce, le projet ne serait toujours pas autorisable. En effet, en cinquième zone, la densité maximale de base était déterminée par un IUS de 25 %. Les densités accrues autorisées par la loi constituaient des exceptions et des dérogations soumises à des conditions particulières. Au regard de l'épuisement préalable des droits à bâtir sur les parcelles n°s 9'387 et 9'388 (anciennement n° 8'730), chaque mètre carré nouvellement édifié constituerait un dépassement et donc une telle exception. Or, la loi précisait que ces dérogations étaient admissibles si elles étaient compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. L'épuisement des droits à bâtir avait pour conséquence que la construction envisagée entraînait une quasi-urbanisation du périmètre, avec des nuisances évidentes pour le voisinage, et que cela constituaient manifestement des circonstances incompatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

De plus, les dérogations souhaitées par M. PARATTE devaient faire l'objet des préavis de la CA et de la commune, qui n'avaient pas été requis avant l'octroi de l'autorisation sollicitée.

- 24) Dans une réponse du même jour, le DALE a conclu, préalablement, à ce que la chambre administrative lui demande de solliciter les préavis de la CA et de la commune, à titre principal, à l'annulation du jugement querellé ainsi qu'à la confirmation de sa décision du 10 août 2012, accordant l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/3.

Au regard de la jurisprudence et de la doctrine, le TAPI devait examiner le présent litige sous l'angle des nouvelles dispositions de la LCI, entrées en vigueur le 26 janvier 2013.

Pour le calcul du rapport des surfaces, l'autorité avait pris comme base la surface totale de l'ancienne parcelle n° 8'730, soit 1'150 m<sup>2</sup>, dont elle avait déduit les droits à bâtir utilisés lors de la construction de la villa prévue par l'autorisation n° DD 99'101, soit 690 m<sup>2</sup>. Les droits à bâtir devaient être calculés en fonction d'un solde de surface de 460 m<sup>2</sup> (1'150 m<sup>2</sup> – 690 m<sup>2</sup> = 460 m<sup>2</sup>). L'autorisation complémentaire n° DD 101'948/3 prévoyant une construction d'une SBP totale de 137,87 m<sup>2</sup>, ce montant avait été rapporté aux 460 m<sup>2</sup> de droits à bâtir, ce qui avait conduit à l'époque à retenir un IUS de 29,97 %. Les préavis de la commune et de la CA étaient donc nécessaires pour obtenir une dérogation au sens de l'art. 59 LCI.

Il en résultait que le projet litigieux était autorisable.

- 25) Par courrier du 12 juin 2013, le juge délégué a demandé au DALE de requérir les préavis de la commune et de la CA afférents à la demande d'autorisation de construire litigieuse.
- 26) Le 9 juillet 2013, la CA a préavisé favorablement ledit projet en fonction d'un IUS de 32,8 %, Elle était d'accord avec la dérogation à l'art. 59 al. 1 LCI sollicitée, l'IUS précité étant conforme à la loi pour un projet de construction de standard HPE.
- 27) Le 17 juillet 2013, la commune a préavisé défavorablement le projet. La construction envisagée, avec un IUS de 28,7 %, excédait le pourcentage admissible et applicable au moment de la dépose de l'autorisation de construire initiale en 2008, soit 22 %.
- 28) Le juge délégué a ordonné une comparution personnelle des parties, qui s'est tenue le 28 octobre 2013.

À titre liminaire, les parties se sont accordées sur le fait que la SBP envisagée dans l'autorisation de construire litigieuse était de 137,9 m<sup>2</sup>.

Selon M. PARATTE, l'autorisation de construire querellée respectait les nouvelles teneurs des dispositions de la LCI. Le calcul de l'IUS avait été fait en fonction du rapport entre la SBP de 137,9 m<sup>2</sup> et la surface de la parcelle n° 9'387 de 651 m<sup>2</sup> (137,9 m<sup>2</sup> : 651 m<sup>2</sup> = 21,18 %), étant donné que celle-ci disposait de l'entier de ses droits à bâtir.

Les représentants du DALE ont contesté le calcul de M. PARATTE, car il ne prenait pas en compte l'historique de la parcelle concernée par le projet litigieux. Pour octroyer l'autorisation de construire initiale n° DD 101'948/1, il y

avait eu « cession de droits à bâtir » d'une parcelle à l'autre. À cette époque, la division parcellaire n'avait pas encore eu lieu, de sorte que les droits à bâtir avaient été calculés en fonction des 1'150 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 8'730. En fonction d'un IUS maximum de 25 %, le besoin théorique de surface pour autoriser la demande n° DD 99'101 était de 690 m<sup>2</sup>. Partant, les droits à bâtir résiduels pour réaliser la nouvelle construction sur la parcelle n° 9'387 se rapportaient à ceux d'une surface de 460 m<sup>2</sup>. Lors de l'instruction de la DD 101'948/3 le calcul de la SBP autorisable avait été déterminé en fonction de ces données. La SBP du projet de construction étant de 137,87 m<sup>2</sup>, l'IUS du projet, en fonction de la méthode de calcul des rapports de surface utilisée à l'époque, s'établissait à 29,97 %. Suite à la modification de l'art. 59 al. 3 let. a LCI, ladite méthode de calcul avait été modifiée. Selon le nouveau mode de faire, l'IUS s'établissait à 32,8 %. Un tel IUS autorisait toutefois de traiter le projet en fonction du premier type de dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI.

Le préavis de la commune ne devait pas être pris en compte, car elle appliquait l'ancien droit. La CA avait préavisé favorablement le projet en fonction d'un IUS calculé selon cette nouvelle méthode, il n'y avait donc pas de raison de refuser la dérogation à l'art. 59 al. 1 LCI sollicitée.

Le conseil de M. JEANDUPEUX a relevé que dans le dossier de mutation n° 73/2003, les surfaces initiales prévues pour les parcelles provisoires n<sup>os</sup> 8'730A et 8'730B étaient différentes, soit respectivement 430 m<sup>2</sup> et 720 m<sup>2</sup>.

- 29) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) a. L'art. 59 LCI réglant la question des rapports de surface a été modifié en dernier lieu le 26 janvier 2013, soit après le dépôt de la requête en autorisation de construire contestée. Se pose la question du droit applicable au présent litige.  
  
b. Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Si l'affaire est traitée par plusieurs autorités, sont déterminantes en principe les prescriptions en force lorsque la dernière juridiction statue. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition

légale ou réglementaire ne le prévoit ; les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 Ib 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire, ni ne viole une disposition impérative ou la garantie de la propriété (ATF 107 Ib 138 ; ATA/56/2013 précité ; ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 2012, p. 194-195).

c. En l'espèce, dans son jugement du 14 mars 2013, le TAPI a examiné le présent litige à la lumière de l'ancien art. 59 LCI, alors que sa nouvelle teneur était déjà entrée en vigueur depuis le 26 janvier 2013. En application de la jurisprudence et de la doctrine susmentionnées, il aurait dû traiter le cas sous l'angle du droit en vigueur au moment de statuer, à savoir l'art. 59 LCI dans sa teneur au 14 mars 2013, et ce indépendamment du fait que l'autorisation de construire litigieuse a été délivrée afin de régulariser des travaux entrepris sous l'ancien droit applicable.

Pour ce motif, le jugement querellé doit être annulé.

- 3) Lorsque la juridiction administrative admet un recours, elle réforme la décision attaquée ou l'annule. Si elle le juge nécessaire, elle peut renvoyer l'affaire à l'autorité qui a statué pour nouvelle décision (art. 67 al. 3 LPA).
- 4) a. Selon l'actuel art. 59 al. 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

Toutefois, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de HPE, voire 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI).

b. La SBP prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, est celle de la totalité de la construction hors sol (art. 59 al. 2 LCI). À teneur de

l'art. 59 al. 7 LCI, les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en compte pour le calcul du rapport des surfaces.

- 5) a. Selon l'art. 58 al. 1 et 2 LCI, les constructions en cinquième zone (zone villa) sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. Est réputée « en ordre contigu », l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied.

À teneur de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit que cette norme détermine.

b. En l'espèce, il n'est pas contesté que la villa construite sur la parcelle n° 9'388 a été rattachée par son couvert à voiture au bâtiment n° 1'178, si bien que l'on a affaire à des constructions en ordre contigu au sens de cette disposition.

- 6) La chambre de céans a eu à connaître d'un cas dans lequel le DALE a refusé une autorisation de construire portant sur une parcelle dont les droits à bâtir n'étaient pas épuisés, au motif que ceux des constructions existantes avaient été calculés sur la base d'une autre parcelle dont les droits à bâtir avaient été épuisés, avant qu'elle ne soit divisée. Tout nouveau projet de construction devait nécessairement être examiné en relation avec les autres parcelles issues du morcellement, même si aucune inscription n'existe au RF (ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/568/2006 du 31 octobre 2006).

Selon une autre jurisprudence de la chambre de céans, si, dans le cadre d'une promotion immobilière, une autorisation de construire plusieurs bâtiments sur une parcelle a été délivrée avant la division de celle-ci et la vente à des tiers, il y a lieu, pour le calcul de l'IUS, généré par un projet de nouvelle construction sur l'une des parcelles issues de la division, de se référer non seulement à la surface de la parcelle du requérant, mais aussi à celle des différents autres bien-fonds qui formaient la parcelle initiale au moment de la délivrance de ladite autorisation. Cette solution permet d'éviter d'augmenter à l'envi, notamment par morcellements successifs des parcelles, le taux d'utilisation du sol, en violation des prescriptions légales en la matière (ATA/568/2006 précité).

- 7) En l'espèce, le projet de construction de l'autorisation litigieuse n° DD 101'948/3 prévoit une nouvelle SBP de 137,9 m<sup>2</sup>. Il s'agit de déterminer si les droits à bâtir disponibles sont suffisants pour autoriser ledit projet.

À l'époque, la construction de la villa contiguë au bâtiment n° 1'178 a été autorisé (DD 99'101) avant que la division de la parcelle n° 8'730 de référence

n'intervienne. En appliquant l'IUS ordinaire de 25 % de l'actuel art. 59 LCI et en fonction d'une SBP construite de 172,5 m<sup>2</sup>, l'autorisation dudit projet a mobilisé, les droits à bâtir relatifs à 690 m<sup>2</sup> sur les 1'150 m<sup>2</sup> de ladite parcelle.

Une fois la division parcellaire intervenue, les surfaces des parcelles n<sup>os</sup> 9'387 et 9'388 sont passées respectivement à 651 m<sup>2</sup> et à 499 m<sup>2</sup>. Au regard de la jurisprudence précitée et de la construction de la villa d'une SBP de 172,5 m<sup>2</sup> sur l'actuelle parcelle n° 9'388, la parcelle n° 9'387 ne dispose plus que des droits à bâtir concédés pour une surface de 460 m<sup>2</sup>, même si sa surface totale est supérieure.

La demande d'autorisation n° DD 101'948/3 portant sur une construction de 137,9 m<sup>2</sup>, l'IUS du projet s'établit à 32,8 % selon la méthode de calcul des rapports de surface actuelle (29,97 % selon l'ancienne méthode). Sur ce point, le calcul du recourant, qui ne tient pas compte de ce report de droits et qui aboutit donc à un taux de 21,2 % (137,9 m<sup>2</sup> : 651 m<sup>2</sup>), ne nécessitant aucune dérogation, ne peut être suivi.

Si l'IUS du projet litigieux dépasse le taux ordinaire maximal de 25 % ou celui de 27,5 % pour une construction conforme à un standard de HPE. En revanche il est autorisable aux conditions de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

- 8) Dans le cas d'espèce, le projet de construction concerne un projet d'habitation en ordre contigu, de standard HPE, et l'IUS prévu ne dépasse pas 40 %. En outre, en cours de procédure, la CA et la commune ont été consultées et ont délivré leurs préavis. La première n'a pas émis d'objection au principe d'une dérogation. En revanche la deuxième a préavisé négativement le projet. Toutefois, cette opposition ne peut être prise en compte dans la mesure où la commune fonde sa décision sur une application incorrecte de l'IUS maximal autorisé par la loi en se référant à l'ancien art. 59 LCI, soit à celui applicable au jour du dépôt de la demande n° DD 101'948/1 en 2008. Il est conforme à la norme précitée sous l'angle de ses conditions spécifiques.
- 9) Il reste à examiner si la dérogation à l'IUS ordinaire de l'art. 59 al. 1 LCI est possible ainsi que compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier comme le requiert d'une manière générale l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier constitue une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI faisant appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Le contenu de telles notions varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. L'autorité de recours s'impose une certaine retenue lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas

à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/849/2005 du 13 décembre 2005 et la jurisprudence citée).

Conformément à une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, en fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/220/2013 du 9 avril 2013 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; Stéphane GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2009, in RDAF 2010 I p. 159 ss, p. 171-172 et p. 177 ; Thierry TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, in Charles-Albert MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, 1996, p. 201). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/126/2013 ; ATA/549/2011 et ATA/330/2009 précités).

- 10) En l'espèce, il ressort certes du dossier qu'initialement la parcelle n° 8'730 aurait dû bénéficier d'une servitude de non-bâtir, si bien qu'aucune construction nouvelle, ni modification de celle existante n° 1'178 n'aurait dû être réalisée sur les parcelles n°s 9'387 et 9'388. Ladite servitude n'ayant pas été inscrite, le département - vu la protection accordée par le principe constitutionnel protégeant la bonne foi - est entré en matière et a délivré les autorisations de construire n°s DD 99'101 et 101'948/1 qui sont entrées en force, Cela a abouti à autoriser, sur les deux parcelles précitées, la construction de deux unités d'habitation en ordre contigu dont l'existence ne peut être remise en question par le biais de la contestation de l'autorisation complémentaire du 10 août 2012.

Sous l'angle des critères esthétiques tirés du caractère, de l'harmonie et l'aménagement du quartier, la modification de la construction que ladite décision autorise n'entraîne aucun trouble. L'intimé, qui s'oppose au principe d'une construction sur la parcelle du recourant, n'invoque aucun grief tiré de ces critères. Il en va de même de la commune ou de la CA. Cette dernière étant une autorité technique composée de spécialistes, le DALE n'avait aucun motif pour considérer que le projet était incompatible avec l'art. 59 al. 4 LCI.

- 11) Le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 mars 2013 sera annulé et l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/3 confirmée au sens des considérants.

- 12) Vu l'issue du litige, un émolument de procédure de CHF 750.- sera mis à la charge de M. JEANDUPEUX. En outre, une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. PARATTE, dont la moitié sera mise à la charge de l'État de Genève et l'autre moitié à la charge de M. JEANDUPEUX (art. 87 al. 1 et 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 6 mai 2013 par Monsieur Alain PARATTE contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 mars 2013 ;

**au fond :**

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 mars 2013 ;

confirme l'autorisation de construire complémentaire n° DD 101'948/3 du 10 août 2012 ;

met un émolument de CHF 750.- à la charge de Monsieur Éric JEANDUPEUX ;

alloue à Monsieur Alain PARATTE une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à raison de CHF 500.- à la charge de l'État de Genève et de CHF 500.- à celle de Monsieur Éric JEANDUPEUX ;

dit que conformément aux art. 82 ss 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'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiquera le présent arrêt à Me François BELLANGER, avocat du recourant, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à

Me Christophe ZELLWEGER, avocat de Monsieur Éric JEANDUPEUX, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :