

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2163/2014-LCI

ATA/638/2015

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 juin 2015

1^{ère} section

dans la cause

Madame Carmen BINLADIN

représentée par Me Claire Bolsterli, avocate

contre

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

Madame Caroline VERDUN et Monsieur José Luis CUTRALE JUNIOR

représentés par Me Rémi Sacerdote, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
4 novembre 2014 (JTAPI/1212/2014)**

EN FAIT

- 1) Monsieur José Luis CUTRALE JUNIOR est propriétaire des parcelles n° 1630, 1631 et 1632 de la commune de Genthod, l'adresse de la première étant 8 - 10 route de Malagny.

La parcelle n° 1631 n'a pas d'accès direct à une voie publique. Elle dispose d'une servitude de passage sur la parcelle n° 2374, propriété de Promotion Immobilières Genthod SA, puis sur la parcelle n° 2373 de la commune de Genthod, propriété de Madame Carmen BINLADIN, permettant d'accéder au chemin de la Petite-Voie.

- 2) M. CUTRALE JUNIOR a demandé au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département ou le DALE), par l'intermédiaire de son architecte, Madame Caroline VERDUN, l'autorisation, par procédure accélérée, d'édifier un portail à deux vantaux à la limite entre la parcelle n° 1631 et la parcelle n° 2374, sur laquelle il bénéficiait d'une servitude de passage.

- 3) Par décision du 5 juin 2014, le département a délivré l'autorisation sollicitée.

- 4) Mme BINLADIN a saisi le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) d'un recours contre l'autorisation précitée. Cette dernière viendrait consacrer la servitude de passage inscrite, dont elle demandait le déplacement sur deux autres parcelles dont elle était également propriétaire.

Une procédure civile avait été intentée et il avait lieu d'en attendre l'issue.

- 5) Le 19 septembre 2014, M. CUTRALE JUNIOR et son architecte ont conclu au rejet du recours. L'autorisation délivrée était conforme au droit et le litige relatif au droit de passage ressortait du droit privé.

- 6) Le 22 septembre 2014, le département a aussi conclu au rejet du recours. Ce dernier ne soulevait aucun grief. L'autorisation délivrée était conforme au droit.

- 7) Le 4 novembre 2014, le TAPI a rejeté le recours. Mme BINLADIN ne faisait valoir aucune violation relevant du droit de la police des constructions.

- 8) Le 5 décembre 2014, Mme BINLADIN a saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre le jugement précité. L'autorisation de construire litigieuse n'aurait pas pu être délivrée si la servitude de passage existante n'était pas inscrite au registre foncier (ci-après : RF). Le principe de l'économie de procédure exigeait que la procédure

concernant l'édification du portail soit suspendue dans l'attente du résultat de la procédure civile concernant le déplacement de la servitude.

- 9) Le 10 décembre 2014, le TAPI a transmis son dossier, sans émettre d'observations.
- 10) Le 13 janvier 2015, M. CUTRALE JUNIOR et Mme VERDUN ont conclu au rejet du recours. L'autorisation délivrée était conforme au droit. L'utilité du projet de construction n'avait pas à être étudiée par le département.
- 11) Le 13 janvier 2015, le département a aussi conclu au rejet du recours, pour des motifs similaires à ceux développés par M. CUTRALE JUNIOR et Mme VERDUN.
- 12) Le 16 février 2015, Mme BINLADIN a exercé son droit à la réplique, sollicitant qu'un transport sur place soit organisé afin que la chambre administrative puisse apprécier la situation.
- 13) Sur quoi, les parties ont été informées que la cause était 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) La recourante conclut préalablement à l'organisation d'un transport sur place.
 - a. Selon la jurisprudence fondée sur l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend pour l'intéressé celui d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b ; 127 III 576 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ;

4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/755/2012 du 6 novembre 2012 ; ATA/432/2008 du 27 août 2008).

b. En l'espèce, ainsi que cela ressort du considérant qui suit, un tel acte d'instruction ne pourrait pas amener la chambre administrative à modifier l'issue du litige. Cette conclusion préalable de la recourante sera écartée.

- 3) La législation en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. 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. Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014).

En l'espèce, Mme BINLADIN, qui n'est pas propriétaire de la parcelle jouxtant directement le portail objet du litige, n'invoque pas de grief ressortant du droit public, contestant uniquement le tracé de la servitude, dont elle demande le déplacement.

- 4) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée à Mme VERDUN et M. CUTRALE JUNIOR, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 décembre 2014 par Madame Carmen BINLADIN contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 4 novembre 2014 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame Carmen BINLADIN un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à Madame Caroline VERDUN et Monsieur José Luis CUTRALE JUNIOR, pris conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de Madame Carmen BINLADIN ;

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 ;

communique le présent arrêt à Me Claire Bolsterli, avocate de la recourante, à Me Rémi Sacerdote, avocat de Madame Caroline VERDUN et de Monsieur José Luis CUTRALE JUNIOR, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :