

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/89/2017-LCI

ATA/33/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 15 janvier 2019

3^{ème} section

dans la cause

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

contre

Madame Ilham et Monsieur Roshan JALALDEEN

et

Madame Elena ZHUKOVA

représentée par Me Jacques-Alain Bron, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
31 août 2017 (JTAPI/902/2017)**

EN FAIT

- 1) Madame Ilham et Monsieur Roshan JALALDEEN sont copropriétaires de la parcelle n° 2'108 de la commune de Genthod, à l'adresse 25, chemin du Pré-Roset, sise en zone 5. Une maison d'habitation de 115 m² et une véranda de 18 m² attenante à la villa, sont construites sur la parcelle de 750 m² selon les informations figurant dans les extraits et le plan du registre foncier.
- 2)
 - a. Par requête du 6 septembre 2016, les époux JALALDEEN ont demandé au département compétent devenu depuis le département du territoire (ci-après : département) l'autorisation de construire un garage pour deux voitures, d'une surface de 41,5 m², d'une hauteur de 2,5 m depuis la dalle, ainsi qu'un atelier accolé de 8,5 m² sur leur parcelle, à environ 4 m de la limite de parcelle.
 - b. Tous les préavis recueillis par le département étaient favorables, avec ou sans conditions.
 - c. Le 21 novembre 2016, le département a délivré l'autorisation de construire APA 45'958 aux requérants. Dite autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 25 novembre 2016.
- 3)
 - a. Par acte du 9 janvier 2017, Madame Elena ZHUKOVA, propriétaire de la parcelle n° 1'950, voisine de celle des époux JALALDEEN, a interjeté recours contre l'autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à son annulation.

Elle était au bénéfice de plusieurs servitudes d'usage de jardin, de distance et vue droite, d'eau usée et d'eaux pluviales, toutes à charge de la parcelle n° 2'108. La construction litigieuse était prévue à un mètre au sud de la limite desdites servitudes, obstruant la seule vue dégagée dont elle bénéficiait depuis les pièces à vivre de sa maison et privant son jardin et sa salle à manger d'une grande partie de sa luminosité et de son ensoleillement.

La construction prévue n'était pas de peu d'importance et n'aurait pas dû être délivrée par procédure accélérée ni autorisée à moins de 5 m de la limite de la parcelle ou de la limite de la servitude de distance.

La surface de la véranda devait être ajoutée à celle de la construction prévue, dépassant ainsi les limites légales pour des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI).

La construction constituait un inconvénient grave pour le voisinage en plus d'être inesthétique et violait son droit de jour et de vue.

b. Le département a déposé des observations le 13 mars 2017, concluant au rejet du recours. Il s'agissait d'une CDPI pouvant être autorisée par procédure accélérée. Elle était conforme à la zone 5 de sorte qu'elle ne saurait créer un inconvénient grave d'autant que la distance aux limites et les gabarits étaient pleinement respectés.

c. Mme ZHUKOVA et le département ont répliqué et dupliqué, reprenant leur argumentation, les 28 avril et 24 mai 2017. Les époux JALALDEEN n'ont pas déposé d'observations.

d. Par jugement du 31 août 2017, le TAPI a annulé l'autorisation de construire APA 45'958.

La surface totale des CDPI, soit la construction prévue à laquelle il fallait ajouter les 18 m² de la véranda, dépassait les limites légales pour ce type de construction.

- 4) Par acte du 2 octobre 2017, le département a interjeté recours contre le jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) en concluant à son annulation et au rétablissement de l'autorisation de construire APA 45'958.

La véranda ne devait pas être ajoutée à la surface de CDPI du projet litigieux et les limites légales en la matière étaient respectées.

- 5) Le 9 octobre 2017, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.
- 6) Le 7 novembre 2017, Mme ZHUKOVA a déposé des observations, concluant au rejet du recours.
- 7) Les époux JALALDEEN n'ont pas déposé d'observations et 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) Le litige porte sur l'autorisation de construire un garage et un atelier accolé, délivrée par le département sur une parcelle sise en zone 5.

3) Le département fait grief au TAPI d'avoir fait une application erronée des dispositions topiques en ajoutant à la surface de la construction projetée, celle d'une véranda préexistante au titre de CDPI, faisant ainsi dépasser la limite autorisée.

a. Sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, une ligne horizontale de faitage située à 4,5 m du sol au maximum. Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

b. Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces tel que prévu à l'art. 59 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05 ; art. 59 al. 7 LCI).

c. Il ressort des travaux préparatoires que l'habitabilité constitue l'élément décisif pour juger qu'une construction est de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 3 RCI (MGC 1983 p. 437 ss).

d. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre de céans a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/1000/2018 du 25 septembre 2018 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_55/2016 du 3 mars 2016).

e. La LCI distingue, concernant le rapport des surfaces en zone villa, les CDPI – lesquelles ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI) – des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes que le département peut renoncer à prendre en compte dans le calcul du rapport des surfaces, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 59 al. 3 LCI).

Il découle de ce qui précède que le législateur a prévu deux régimes distincts pour les jardins d'hiver, vérandas, d'une part, qui peuvent être exclus du calcul du

rapport des surfaces qui régit la construction en zone villa, à certaines conditions, et pour les CDPI d'autre part, qui sont d'office exclus de ce calcul (ATA/1305/2018 du 4 décembre 2018 consid. 11d).

Ainsi, dans le cadre de l'art. 59 al. 3 let. d LCI, il est admis que lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation conforme à la zone, une véranda d'une surface inférieure à 20 m² non-chauffée n'est en général pas prise en compte dans le calcul du rapport de surfaces (ATA/ 1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 5b ; ATA/475/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6 ; ATA/125/2008 du 18 mars 2008 consid. 7).

En l'espèce, le TAPI fonde son argumentation pour retenir que la véranda préexistante doit être prise en compte dans les surfaces de CDPI sur un extrait du mémorial du Grand-Conseil (MGC 1992 p. 4657), cité dans plusieurs arrêts de la chambre administrative, dans lequel les vérandas sont qualifiées de CDPI. Or, à l'examen du mémorial, il appert que le Grand Conseil examinait à cette occasion une modification de la procédure accélérée d'autorisation de construire. Il ne s'agissait en aucun cas de définir les CDPI au sens énoncé ci-dessus, et c'est à titre exemplatif que le rapporteur a cité la véranda parmi les cabanes de jardin et les piscines. Une certaine confusion a donc pu être créée par le fait que selon les particularités propres à chaque véranda, une véranda peut être considérée comme une construction d'importance secondaire au sens des art. 2 al. 3 et 6 al.1 LCI (art. 1A RCI) et, à laquelle s'appliquerait la procédure accélérée (art. 3 al. 7 LCI ; ATA/337/2011 du 24 mai 2011 consid. 4d). Toutefois, la systématique de la loi, exposée ci-dessus, ne permet pas de retenir qu'une véranda constitue également une CDPI même si elle est d'importance secondaire, si elle répond à la définition de l'art. 59 al. 3 let. d LCI.

En l'espèce, rien n'indique, et le TAPI ne le retient pas non plus, que la véranda de 18 m², attenante à la villa, ne corresponde pas à un objet visé par l'art. 59 al. 3 let. d LCI, soit un jardin d'hiver d'une surface inférieure à 20 m², destiné à l'habitation ou lié à cette affectation. Au demeurant, si tel n'était pas le cas, elle ne constituerait pas pour autant une CDPI mais une partie de l'habitation à prendre en compte dans le rapport de surface (art. 59 al. 3 LCI a contrario).

En conséquence, au vu de ce qui précède, la surface de la véranda préexistante ne pouvant être ajoutée à celle du garage/atelier prévu, le recours sera admis sur ce point.

- 4) Le jugement retient que le garage/atelier seul, par son gabarit et sa surface, répond à la définition d'une CDPI et qu'il respecte les limites fixées par l'art. 3 al. 3 RCI.

Cependant, il s'avère que le TAPI n'a pas examiné les autres griefs soulevés contre l'autorisation de construire, tels que notamment la distance aux limites de

propriété, inconvénients graves et esthétique et droits de jours et de vues droites. Il y a donc lieu de lui retourner le dossier afin de ne pas priver l'intimée du double degré de juridiction.

5) Vu ce qui précède, le recours sera admis partiellement.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de Mme ZHUKOVA (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 octobre 2017 par le département du territoire - OAC contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 31 août 2017 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 31 août 2017 ;

renvoie le dossier au Tribunal administratif de première instance, au sens des considérants ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Madame Elena ZHUKOVA ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

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 ;

communiqué le présent arrêt au département du territoire - OAC, à Me Jacques-Alain Bron, avocat de l'intimée, à Madame et Monsieur Ilham et Roshan JALALDEEN, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :