



POUVOIR JUDICIAIRE

A/89/2017-LCI

ATA/372/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 16 avril 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Elena ZHUKOVA**

représentée par Me Jacques-Alain Bron, avocat

contre

**Madame Ilham et Monsieur Roshan JALALDEEN**

représentés par Me Alain Maunoir, avocat

et

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
19 septembre 2019 (JTAPI/843/2019)**

---

## EN FAIT

- 1) Madame Ilham et Monsieur Roshan JALALDEEN (ci-après : les époux 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 m<sup>2</sup> au sol et une véranda de 18 m<sup>2</sup> attenante à la villa, sont construites sur la parcelle de 750 m<sup>2</sup> selon les informations figurant dans les extraits et le plan du registre foncier.
- 2)
  - a. Le 6 septembre 2016, les époux JALALDEEN ont requis du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le département) l'autorisation de construire un garage pour deux voitures, d'une surface de 41,5 m<sup>2</sup>, d'une hauteur de 2,5 m depuis la dalle, ainsi qu'un atelier accolé de 8,5 m<sup>2</sup> 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'eaux usées 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 m<sup>2</sup> 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) Après avoir procédé à un échange d'écriture, la chambre administrative a partiellement admis le recours par arrêt du 15 janvier 2019 (ATA/33/2019), annulé le jugement du TAPI du 31 août 2017 et renvoyé le dossier pour que le TAPI examine les autres griefs soulevés par Mme ZHUKOVA contre l'autorisation de construire. La surface de la véranda préexistante ne pouvait être ajoutée à celle du garage/atelier à construire.

- 6) Entretemps, les époux JALALDEEN ont obtenu une seconde autorisation de construire le 30 mai 2018, portant sur un abri à voitures ainsi qu'une clôture grillagée en remplacement de la palissade (APA 48'771). Un recours contre cette autorisation a été déposé auprès du TAPI par Mme ZHUKOVA, enregistré sous le numéro de cause A/2233/2018.

- 7) a. Le 29 mai 2019, les époux JALALDEEN ont confirmé au TAPI avoir toujours l'intention de réaliser le projet correspondant à l'APA 45'958. L'autre autorisation concernait un projet réduit, sans atelier qui serait réalisé uniquement dans l'hypothèse où le premier ne pourrait pas l'être.

b. Ensuite, la recourante a confirmé maintenir son recours et les parties se sont opposées à la suspension de la cause.

c. Le TAPI a rejeté le recours relatif à l'APA 45'958 le 19 septembre 2019.

Le projet était conforme aux prescriptions en matière de vues droites et de distance, il ne serait pas à l'origine de graves inconvénients et ne violait pas les prescriptions en matière d'esthétique des constructions.

- 8) Par envoi du 23 octobre 2019, Mme ZHUKOVA a interjeté recours auprès de la chambre administrative à l'encontre du jugement du TAPI du 19 septembre 2019 en concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire APA 45'958. Subsidiatement, la cause devait être renvoyée au TAPI pour complément d'instruction. Préalablement et plus subsidiairement, elle demandait l'audition des parties, la pose de gabarits, un transport sur place, une expertise pour calculer la perte d'ensoleillement et de luminosité ainsi qu'une expertise de valeur de l'immeuble pour évaluer l'impact de la réalisation litigieuse sur la valeur vénale de son immeuble.

Elle rappelait l'historique de sa parcelle et de celle des intimés, et relevait que la construction litigieuse faisait 9,75 m de largeur et s'inscrivait visuellement depuis sa parcelle dans le prolongement de la maison déjà construite. La presque totalité du vis-à-vis du côté de celle des intimés serait obstruée sur une hauteur de plus de 2,60 m avec un effet de confinement très important depuis les pièces d'habitation de jour de la maison et le patio.

Le TAPI avait rendu son jugement sans donner suite aux offres de preuve, notamment celle de procéder à l'audition des parties, à la pose de gabarits et à un transport sur place ainsi qu'aux expertises.

La confection de plans et d'ombres projetées, ainsi que l'estimation de la dévalorisation de l'immeuble étaient de la compétence de spécialistes en la matière et ces moyens de preuve avaient été régulièrement offerts dans l'acte de recours.

Le calcul des distances de servitudes, vues droit et de non bâtir en zone 5 impliquait, selon l'explication détaillée donnée, à une distance de 10 m, soit 5 m de chaque côté d'une limite de propriété. Le projet ne respectait ni ces prescriptions ni la servitude de vues droites et distance constituée en 1996.

Sa maison était implantée à moins de 5 m de la limite de propriété ne respectant pas l'art. 69 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le jugement ne tenait pas compte de cela. Lors de la division parcellaire ayant créé la parcelle des intimés, en 1996, la limite de la parcelle avait été fixée à environ 2,70 m seulement des deux ailes de

sa maison et du patio qui les séparait. Une façade en briques de verre se trouvait à moins de 7 m de l'abri à voitures projeté.

Les distances entre bâtiments répondaient à des préoccupations urbanistiques et assuraient des espaces suffisants pour que les logements disposent du minimum d'air et de lumière qui leur est indispensable. Ces éléments n'avaient pas été pris en compte par le TAPI et le département pour effectuer la pesée des intérêts en présence. L'art. 14 al. 1 LCI était violé.

- 9) Le 28 octobre 2019, le TAPI a transmis son dossier, renonçant à formuler des observations.
- 10) Le 2 décembre 2019, les intimés ont déposé des observations, concluant au rejet du recours ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Ils avaient acquis la parcelle n° 2'108 en 2002, quelques années avant l'acquisition de la sienne par Mme ZHUKOVA en 2005 ou 2006. Jusqu'en 2014, trois chênes massifs d'une hauteur d'au moins 10 m étaient présents sur leur parcelle en bordure de la route de Rennex, projetant une ombre importante sur la parcelle de la recourante, privant la salle à manger et le jardin d'une partie de la lumière du jour. Ces chênes avaient été abattus en 2014.

En raison de la hauteur sur dalle de 2,50 m du projet ni la salle à manger ni le jardin de Mme ZHUKOVA ne seraient privés de lumière.

L'offre de preuve de la recourante n'était en rien nécessaire pour établir les faits qu'elle alléguait.

La règlementation relative aux vues droites n'était pas applicable.

La construction projetée était prévue à 4 m en retrait de la limite entre les parcelles et à plus de 6 m de la façade la plus proche de la villa de la recourante.

Les inconvénients produits par la construction envisagée n'étaient pas graves et moindres que ceux qui étaient produits par les chênes.

- 11) Le 17 décembre 2019, le département a déposé des observations, concluant au rejet du recours.

L'objet de l'autorisation était déterminé dans la requête, soit le garage et l'atelier. Il ne s'agissait pas d'examiner si le bâtiment déjà construit respectait les prescriptions ordinaires en la matière. Le fait que les bâtiments n'aient pas été construits simultanément n'était pas relevant.

L'impact de la construction projetée était faible et ses dimensions étaient largement en dessous des possibilités pour ce type de construction. Le projet avait

une hauteur maximum de faîtage de 2,62 m alors qu'elle pourrait avoir une hauteur de 4,5 m.

- 12) Le 15 janvier 2020, la recourante a répliqué, persistant dans ses conclusions.

L'intérêt d'un propriétaire à pouvoir ériger une construction de peu d'importance sans respecter le régime des distances aux limites devait être soigneusement pesé avec celui du propriétaire voisin et ne devait pas pouvoir supplanter ce dernier lorsque la construction ne respectait pas le régime ordinaire des distances à respecter avec un bâtiment d'habitation.

- 13) Le 17 janvier 2020, 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) Dans son recours, la recourante a conclu à plusieurs actes d'instruction, soit un transport sur place, l'audition des parties, la pose de gabarits ainsi qu'une expertise pour calculer la perte d'ensoleillement et de luminosité et une seconde pour calculer l'impact sur la valeur vénale de l'immeuble de la réalisation du projet litigieux.

a. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, 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 135 I 279 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_585/2014 du 13 février 2015 consid. 4.1).

Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction, lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_635/2016 du 3 août 2017 consid. 4.2).

b. En l'occurrence, la recourante a pu s'exprimer dans son acte de recours et dans sa réplique, produire toute pièce utile, de sorte qu'elle a pu valablement exercer son droit d'être entendue.

La recourante soulève de nombreux faits non pertinents pour l'issue du litige, notamment des faits en relation avec le droit privé. Ces faits n'ont pas à être établis. Toute offre de preuve y relative doit être écartée, telle notamment s'agissant de l'expertise sur la valeur vénale de la propriété de la recourante.

S'agissant du transport sur place, des photos sont produites au dossier. Pour le surplus, les données accessibles sur le SITG permettent de visualiser la configuration des lieux.

La chambre administrative étant en possession d'un dossier complet, qui contient les éléments pertinents pour trancher le litige, il ne sera pas donné suite aux demandes d'acte d'instruction.

- 3) Dans un premier grief, la recourante estime que la construction projetée ne respecte pas les prescriptions légales en matière de distance.

Selon l'art. 69 al. 2 LCI, sous réserve des dispositions des art. 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m. L'art 68 LCI prévoit néanmoins que des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celles prévues à l'art. 69 LCI, dans les conditions fixées par le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

Le RCI prévoit à son art. 243 al. 1 let. c que ne peuvent être édifiés à la limite de deux propriétés privées, en dérogation aux dispositions sur les distances entre bâtiments, que des constructions de peu d'importance. Restent réservées les dispositions sur les droits de jour et celles des plans localisés de quartier (art. 243 al. 2 RCI).

En l'espèce, la qualification de construction de peu d'importance est acquise s'agissant de la construction prévue (ATA/33/2019 précité consid. 4). La distance de près de 4 m de la limite de la parcelle à laquelle la construction est prévue ainsi que le respect des vues droites, garanties par une servitude de distance et de vue droite inscrite au registre foncier, comme cela ressort clairement des plans visés ne varientur le 21 novembre 2016 ainsi que du plan de servitude dressé le 21 août 1996 figurant au registre foncier, permettent de retenir que le projet respecte les dispositions légales applicables.

En conséquence, le raisonnement de la recourante, qui soutient qu'une distance plus grande serait exigée par la loi en l'espèce ne peut être suivi car il omet de prendre en compte le fait que le projet porte sur un objet particulier, dit de

peu d'importance, limité dans sa hauteur notamment, pour lequel le législateur a prévu une réglementation différente de celle applicable aux constructions de dimension plus importante.

Le grief sera donc écarté.

4) La recourante estime que la construction impliquerait des inconvénients graves au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, notamment en raison de la perte d'ensoleillement ou de lumière.

a. À teneur de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le département peut refuser d'autoriser l'édification d'un bâtiment lorsque ce dernier peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 7c et les références citées). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1444/2017 du 31 octobre 2017 et les références citées).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi 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/165/2018 du 20 février 2018).

b. S'agissant de la question de l'ensoleillement, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser, en s'inspirant de la réglementation existante, qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen,



compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d). Le Tribunal fédéral a également indiqué que, dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

c. La chambre de céans a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/636/2015 du 16 juin 2015).

En l'espèce, la recourante allègue tant une perte d'ensoleillement que de lumière, sans même les quantifier et sans produire aucun document étayant ou démontrant cette affirmation. Les pertes ne sont établies par aucun plan ou même décrites en fonction de l'implantation des constructions concernées et rien ne permet de retenir qu'elles seraient avérées. Au contraire, les dimensions du projet, notamment sa hauteur limitée, le fait que la zone 5 permet sa construction et que celle-ci respecte les prescriptions applicables permettent de retenir que la construction ne saurait être cause d'inconvénients graves pour le voisinage en créant une perte de luminosité ou d'ensoleillement pour le bâtiment de la recourante.

Partant, ce grief sera rejeté.

- 5) La recourante estime que le projet est contraire aux dispositions concernant les vues droites.

Les dispositions sur les baies et vues droites prescrivent que les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite (art. 72 LCI). La longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions. Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie (art. 73 LCI).

Il découle de ce qui précède que les « vues » se définissent comme des champs de vue libre et supposent une ouverture dans le mur d'un bâtiment permettant de regarder facilement chez le voisin, une « vue droite » étant pratiquée dans un mur parallèle à la limite d'un fonds, comme l'a retenu le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.4) Or, il découle des photographies figurant au dossier, et la recourante l'a exposé elle-même, que le côté de la façade donnant sur le projet de construction, parallèle à la limite de la parcelle est constitué de briques de verre opaques et n'est pas pourvu de baies ouvrant sur l'extérieur.

En conséquence, les prescriptions sur les vues droites et leur calcul ne s'appliquent pas en l'espèce, l'argumentation de la recourante tombe dès lors à faux.

6) En tous points infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux époux JALALDEEN, à la charge de la recourante (art. 89 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 23 octobre 2019 par Madame Elena ZHUKOVA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 19 septembre 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

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

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Ilham et Monsieur Roshan JALALDEEN, à la charge de Madame Elena ZHUKOVA ;

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 Jacques-Alain Bron, avocat de la recourante, à Me Alain Maunoir, avocat de Madame Ilham et Roshan JALALDEEN, ainsi qu'au département du territoire et au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Verniory et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière :

P. Hugi

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :