

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2125/2015-LCI

ATA/588/2017

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 23 mai 2017

3^{ème} section

dans la cause

Monsieur Jean-Claude BINZ

Madame Georgette BOVEY

Madame Agnès et Monsieur Alain SCHAMBACHER

représentés par Me Julien Pacot, avocat

contre

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

et

Monsieur Pierre-André GRELLY

représenté par Me Bruno Megevand, avocat

et

COMMUNE DE CHOULEX
représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
30 juin 2016 (JTAPI/692/2016)**

EN FAIT

- 1) Monsieur Pierre-André GRELLY est propriétaire des parcelles n^{os} 479, 2'262 et 2'290, feuille 22 de la commune de Choulex, dans le hameau de Chevrier. Ces parcelles se trouvent toutes en zone 4B protégée.



- 2) Le 22 janvier 2015, il a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) une requête en autorisation de construire en vue de la rénovation d'une habitation et la transformation d'une grange en logements sur la parcelle n^o 479, à l'adresse 28, 30 route de Chevrier.

Le projet prévoyait l'aménagement de trois places de stationnement, dont deux situées sur la parcelle voisine n^o 2'290, également propriété de M. GRELLY, et accessible en passant par la parcelle n^o 2'288, qui constitue une dépendance des parcelles environnantes.

- 3) Dans son préavis du 23 janvier 2015, l'inspection de la construction a relevé la nécessité d'obtenir une dérogation aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites, en raison de l'espacement insuffisant entre les bâtiments.
- 4) Le 2 février 2015, la direction générale des transports (ci-après : DGT) a préavisé favorablement le projet avec dérogation, considérant qu'au regard de l'exiguïté de la parcelle, le projet offrait un nombre suffisant de places de stationnement.

Elle relevait que les véhicules débouchant depuis la cour sur la route de Chevrier devraient le faire en marche avant, compte tenu de la visibilité réduite et de l'étroitesse du chemin d'accès (2,55 m).

5) Le 23 février 2015, la commune de Choulex (ci-après : la commune) a également émis un préavis favorable au projet, sous réserve de l'inscription d'une servitude de trois places de parking sur la parcelle n° 2'290, places indispensables et en adéquation avec la loi, compte tenu de la création de trois logements.

6) Le 24 février 2015, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a demandé un projet modifié, visant à préserver des éléments dignes de protection du bâtiment concerné.

Par ailleurs, elle n'était pas opposée à l'octroi d'une dérogation aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites, laquelle était nécessaire à la faisabilité du projet.

7) Par décision DD 107'612/1 du 12 mai 2015, publiée le 19 mai 2015 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a octroyé l'autorisation sollicitée.

8) Par acte du 18 juin 2015, Monsieur Jean-Claude BINZ, ainsi que Madame Agnès et Monsieur Alain SCHAMBACHER ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre cette décision, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

M. BINZ était propriétaire des parcelles n^{os} 478 et 1'813, et Mme et M. SCHAMBACHER étaient propriétaires de la parcelle n° 2'601, lesquelles jouxtaient la parcelle faisant l'objet de l'autorisation de construire. Tous étaient également copropriétaires de la parcelle de dépendance n° 2'288.

Ils faisaient valoir divers griefs sur les distances aux limites de propriétés et les vues droites, ainsi sur la hauteur des vides d'étages, qui ne sont aujourd'hui plus litigieux.

Par ailleurs, le projet causerait des inconvénients graves pour les recourants. La localisation des places de stationnement sur la parcelle n° 2'290 obligerait les utilisateurs à effectuer un demi-tour dans la cour intérieure pour en ressortir en marche avant, occasionnant des nuisances sonores et une importante gêne de la circulation, étant donné l'étroitesse de la route.

Ils faisaient observer au TAPI, même s'il n'était pas compétent pour statuer sur cette problématique, que l'installation du chantier empiéterait largement sur les fonds appartenant aux recourants, de sorte que M. GRELLY ne pourrait pas installer l'échafaudage de chantier sans leur accord.

9) M. GRELLY s'est déterminé sur le recours le 6 août 2015, concluant à son rejet sous suite de frais et dépens.

La création des places de stationnement sur la parcelle n° 2'290 ne constituait aucunement un inconvénient grave au sens de la loi. Par ailleurs, la disposition des places de stationnement était conforme aux recommandations de la norme VSS SN 640 291a.

Il relevait que la commune avait également recouru contre le projet, concluant à la création d'une place de stationnement supplémentaire sur la même parcelle. Il avait donc fait établir de nouveaux plans en vue de donner satisfaction à la commune.

10) Le recours de la commune fait l'objet d'une procédure séparée (A/2028/2015), suspendue d'accord entre les parties.

11) Le 14 août 2015, le DALE a également conclu au rejet du recours.

L'éventuel inconvénient pour le voisinage émanant de l'utilisation des places de stationnement prévues n'était aucunement grave. Par ailleurs, la DGT avait considéré l'espace disponible suffisant pour manœuvrer, étant précisé que les véhicules pourraient également profiter de l'espace disponible sur la parcelle n° 2'288, vu sa nature de dépendance au profit des parcelles voisines.

S'agissant du grief relatif à l'emprise du chantier, il était irrecevable, le TAPI n'étant pas compétent pour trancher des litiges de nature civile.

12) Les recourants ont répliqué le 11 septembre 2015, persistant dans leurs conclusions.

Ils contestaient que la DGT ait examiné la question de la manœuvrabilité de nombreux véhicules, aucune mention n'étant faite à ce propos dans son préavis.

13) Par écritures du 5 octobre 2015, le DALE a dupliqué en reprenant ses précédentes conclusions.

14) Le 30 octobre 2015, M. GRELLY a déposé auprès du DALE une demande complémentaire modifiant le projet initial, en vue de l'aménagement de trois places de stationnement sur la parcelle n° 2'290.

15) Le 11 novembre 2015, la DGT a préavisé favorablement, sans observation, cette demande complémentaire.

16) Par décision DD 107'612/2 du 12 janvier 2016, publiée dans la FAO le 19 janvier 2016, le DALE a octroyé l'autorisation sollicitée.

Cette autorisation est notamment assortie d'un préavis favorable sans observation de la DGT.

- 17) Par acte du 18 février 2016, M. BINZ et Mme et M. SCHAMBACHER ont recouru auprès du TAPI contre cette nouvelle autorisation, concluant à son annulation sous suite de frais et dépens.

Ils faisaient valoir un grief d'ordre formel qui n'est aujourd'hui plus litigieux.

Par ailleurs, la création d'une troisième place de stationnement sur la parcelle n° 2'290 aggraverait les inconvénients engendrés par les deux places initialement projetées, réduisant davantage les possibilités de circuler et de manœuvrer dans ce périmètre exigü et augmentant les nuisances sonores.

- 18) Par décision du 8 mars 2016, le TAPI a prononcé la jonction de ce recours avec celui dirigé contre la première autorisation de construire.

- 19) Par courrier du 11 mars 2016, Madame Georgette BOVEY, habitant sur la parcelle n° 2'262 située à proximité du projet litigieux, et usufruitière de la parcelle n° 479 sur laquelle se situait le projet lui-même, a déclaré qu'elle souhaitait intervenir dans la procédure et sollicité l'octroi d'un délai pour se déterminer sur le fond.

- 20) En date du 15 mars 2016, le TAPI a procédé à un transport sur place en présence des parties.

Divers points en lien avec les ouvertures sur la façade, qui ne sont plus litigieuses, ont été notés au procès-verbal.

Les parties ont précisé que la parcelle n° 2'288 était également copropriété de M. GRELLY. Il s'agissait d'une parcelle de dépendance qui ne supposait pas de servitude de passage.

Le TAPI a par ailleurs noté que M. BINZ stationnait sa voiture sur sa parcelle et empruntait donc la parcelle de dépendance (n° 2'288) en passant par le passage situé entre l'immeuble de M. GRELLY et celui des époux SCHAMBACHER.

Quant à M. SCHAMBACHER, il stationnait son ou ses véhicule(s) du côté de la rue et a montré qu'une partie du passage entre sa maison et celle de M. GRELLY se faisait sur la parcelle dont il était propriétaire sur une largeur d'environ 40 cm.

À ce sujet, M. GRELLY a indiqué que même s'il n'était par hypothèse plus possible d'emprunter ce passage en raison d'obstacles que créerait M. SCHAMBACHER, cela ne lui poserait aucun problème, étant donné qu'il ne souhaitait pas lui-même construire ces places de parking.

21) Le 22 mars 2016, M. GRELLY a conclu au rejet du recours dirigé contre l'autorisation DD 107'612/2.

22) Par écritures du 23 mars 2016, la commune a demandé son intervention dans la procédure, subsidiairement son appel en cause, et a conclu à la confirmation de l'autorisation de construire DD 107'612/2.

La création d'une place de parking sur la route de Chevrier était dangereuse pour la sécurité des usagers, raison pour laquelle la commune appuyait sans réserve l'autorisation de construire DD 107'612/2.

23) Le 24 mars 2016, le DALE a conclu au rejet du recours dirigé contre l'autorisation DD 107'612/2.

Sur le fond, vu l'accroissement mineur du nombre de places de stationnement et le préavis favorable de la DGT, il n'y avait aucun inconvénient grave pour le voisinage.

24) Par écriture du 8 avril 2016, Mme BOVEY s'est déterminée sur le fond du recours.

Elle était usufruitière de la parcelle n° 479, et au bénéfice, de son vivant, d'un droit de jouissance sur la parcelle n° 2'290. Or, ni elle-même, ni sa curatrice n'avait été informée de l'existence du projet de construction litigieux. Les droits civils dont elle disposait empêchaient catégoriquement M. GRELLY d'entreprendre une quelconque démarche dans ces immeubles. Ce dernier aurait dû indiquer au DALE les droits de jouissance appartenant à Mme BOVEY. Ainsi, l'autorisation devait être annulée.

25) Dans le même courrier, les recourants ont présenté leurs observations suite au transport sur place, persistant dans les termes de leur recours.

Une partie du chemin de liaison permettant l'accès à la cour intérieure, de l'ordre de 40 cm, se situait sur la parcelle n° 2'601 appartenant aux époux SCHAMBACHER. Ils produisaient un rapport établi par un géomètre s'étant rendu sur place le 24 mars 2016, à teneur duquel la distance entre les limites de propriété de la parcelle n° 479 et de la parcelle n° 2'601 variait entre 2,20 m et 2,12 m. Or, selon la norme VSS SN 640 291a, la largeur d'une allée de circulation devait mesurer au minimum 3,00 m. Si ce chemin d'accès devait être considéré comme une voie de liaison – ce qui était peu probable étant donné qu'il était régulièrement emprunté par des piétons –, la largeur pourrait être de 2,90 m. La largeur du passage était donc totalement insuffisante. Si les époux SCHAMBACHER décidaient de mettre des objets sur leur propriété, cela rendrait physiquement impossible l'accès en voiture à la cour intérieure. Jusqu'à présent, ils avaient toléré à bien plaisir que M. BINZ utilise une partie de leur parcelle pour accéder à la cour intérieure, mais ils refusaient catégoriquement de tolérer un

même accès à M. GRELLY, étant donné l'augmentation substantielle des véhicules qui seraient appelés à circuler et stationner dans la cour. La DGT avait manifestement préavisé favorablement le dossier d'autorisation de construire sans remarquer que la largeur minimale du chemin d'accès était totalement insuffisante.

De surcroît, il était inepte de considérer que les véhicules pourraient manœuvrer facilement dans la cour intérieure sans avoir à empiéter sur la parcelle n° 1'813 appartenant à M. BINZ.

Enfin, les époux SCHAMBACHER pouvaient sortir de leur maison directement par une porte se trouvant dans le chemin d'accès situé entre les deux bâtiments.

- 26) Le 20 avril 2016, la commune a confirmé les conclusions qu'elle avait prises dans sa demande d'intervention du 23 mars 2016 et développé son argumentation.

Il n'y avait aucune raison de s'écarter du préavis émis par la DGT, lequel était détaillé et tenait compte des particularités locales, dont l'étroitesse du chemin d'accès.

- 27) Le 31 mai 2016, M. BINZ, les époux SCHAMBACHER et Mme BOVEY ont répliqué en confirmant leurs précédentes conclusions.

Il était inexact de prétendre que la DGT avait parfaitement appréhendé la problématique de l'accès et de la circulation dans la cour intérieure : la DGT avait indiqué que le chemin d'accès mesurait 2,55 m, alors qu'il ne mesurait que 2,12 m. Le préavis de la DGT était dès lors infondé.

- 28) M. GRELLY s'est déterminé sur la réplique des recourants par courrier du 23 juin 2016.

Ceux-ci faisaient preuve de mauvaise foi, le passage en question étant déjà utilisé par M. BINZ pour accéder en véhicule à sa propre maison. Par ailleurs, comme l'avait justement constaté la DGT, il existait bien sur le terrain une voie d'accès d'une largeur de 2,55 m, suffisante pour le passage de véhicules, et cela quoi que prescrive la norme VSS invoquée par les recourants, qui n'avait aucune valeur normative en droit genevois de la construction. L'autorisation complémentaire respectait parfaitement les dispositions applicables de droit public.

- 29) Le 27 juin 2016, le DALE a adressé ses observations finales au TAPI, persistant dans les conclusions de ses précédentes écritures.

C'était bien la largeur de 2,55 m qui entrait en considération dans le cas d'espèce. En effet, l'autorisation de construire réservait expressément les droits

des tiers, l'administration n'entendant pas s'immiscer dans des litiges de nature privée.

Par ailleurs, le TAPI avait la possibilité, en application du principe de proportionnalité et d'économie de procédure, d'ajouter comme condition supplémentaire à l'autorisation de construire qu'une servitude de passage sur les 43 cm de bordure appartenant à la parcelle n° 2'601 soit constituée avant l'ouverture du chantier.

- 30) La commune s'est également déterminée le 27 juin 2016, invoquant pour l'essentiel les mêmes arguments que le DALE et M. GRELLY.
- 31) Par jugement du 30 juin 2016, le TAPI a rejeté le recours.

La configuration des lieux justifiait l'octroi d'une dérogation aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites : les lieux en question étaient un parfait exemple de la promiscuité de certains quartiers dans les villages traditionnels. Compte tenu des spécificités du lieu, la CMNS avait fait une appréciation correcte de la situation et préconisé de manière pertinente l'octroi de la dérogation contestée.

S'agissant de la hauteur des vides d'étages, les pièces dont la hauteur de plafond était inférieure à 2,4 m n'étaient pas destinées à l'habitation et au séjour. Il n'y avait dès lors pas de violation de l'art. 49 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Quant aux pièces où le vide d'étage était égal ou supérieur à 2,4 m, mais inférieur à 2,5 m, l'on devait considérer que s'agissant d'une construction ayant valeur patrimoniale, dont la CMNS avait souhaité que soit conservée la cohérence du dispositif structurel dans son ensemble, cela correspondait au critère dérogatoire prévu par l'art. 49 al. 5 LCI. Pour le reste du projet, l'art. 49 LCI ne trouvait application que lorsque des niveaux étaient nouvellement créés.

Quant aux inconvénients graves dont se plaignaient les recourants, l'accroissement du trafic routier ne créait pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI s'il était raisonnable eu égard à la zone considérée. En l'espèce, les inconvénients liés à l'augmentation des véhicules amenés à circuler entre les propriétés des intéressés étaient pratiquement insignifiants si l'on se rapportait à ce que le sens commun mettait en rapport avec l'idée de nuisances graves liées au trafic. Par ailleurs, les manœuvres qu'ils décrivaient comme impossibles ou devant se faire sur la parcelle n° 1'813 pourraient en réalité se faire très simplement et sans empiéter sur ladite parcelle, comme le montrait le plan figurant au dossier de l'autorisation complémentaire, et comme avait pu s'en rendre compte le TAPI lors du transport sur place.

S'agissant de la voie d'accès trop étroite, les normes VSS n'avaient pas force de loi selon la jurisprudence et ne servaient en réalité que de guide à la construction, à l'attention des professionnels. Il convenait donc de s'en tenir au préavis positif de la DGT.

Concernant le fait que la voie d'accès n'aurait pas 2,55 m de large, comme l'avait retenu la DGT, mais 2,12 m, les recourants confondaient ici un problème de droit privé et de droit public. Ce qui intéressait le droit de la construction était uniquement de savoir si la voie d'accès était physiquement assez large pour permettre le passage des véhicules, ce qui était le cas comme l'avait admis la DGT et comme cela découlait du passage déjà pratiqué par l'un des recourants avec son propre véhicule. Quant aux hypothèses évoquées au sujet de la possibilité d'obstruer une partie du passage, elles n'avaient aucun lien avec le droit de la construction et ne pourraient donner lieu, cas échéant, qu'à un contentieux civil.

S'agissant enfin des droits invoqués par Mme BOVEY, ils n'avaient aucun effet sur la validité de l'autorisation principale. Selon la jurisprudence, l'autorité amenée à délivrer une autorisation de construire devait examiner les rapports de droit civil entre les personnes auxquelles appartenaient un bien-fond, soit les propriétaires d'un immeuble. Mme BOVEY n'étant pas propriétaire, l'absence d'information donnée sur les droits dont elle disposait n'avait aucune incidence. Quant au fait qu'elle serait légitimée à empêcher l'intimé d'entamer la réalisation du projet querellé, il s'agissait d'une pure question de droit privé qui n'avait aucun lien avec la conformité du projet au droit de la construction.

- 32) Par acte du, 5 septembre 2016, M. BINZ, Mme et M. SCHAMBACHER et Mme BOVEY ont interjeté recours à l'encontre du jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à son annulation, à l'annulation de deux autorisations de construire n° DD 107'612/1 et DD 107'612/2, et à la condamnation des intimés aux dépens, comprenant une indemnité de procédure.

Les droits dont disposait Mme BOVEY sur les parcelles n° 479 et 2'290 auraient dû faire obstacle à l'octroi des autorisations de construire querellées. Il ressortait de l'interprétation téléologique de l'art. 11 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) que la signature de l'usufruitier était une condition de validité des demandes de permis de construire.

Par ailleurs, le TAPI avait considéré à tort que la problématique ayant trait à la largeur de la voie d'accès relevait exclusivement d'un litige de droit privé, ce qui n'était pas le cas à la lumière de l'application des art. 19 et 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Faute d'un accès juridiquement garanti, la voie d'accès était inadaptée à son utilisation prévue, en violation des art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT.

- 33) La commune a adressé ses observations sur le recours le 4 octobre 2016, concluant à son rejet, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation des recourants aux frais de la procédure ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure.

La législation genevoise en matière de police des constructions avait pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements des bâtiments et des installations, et il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant.

Par ailleurs, la voie d'accès était physiquement assez large pour permettre le passage des véhicules, et donc suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle desservait. De surcroît, les normes VSS n'avaient pas force de loi et ne servaient que de guide à la construction, de sorte qu'il convenait de s'en tenir au préavis positif de la DGT.

- 34) Par courrier du 6 octobre 2016, M. GRELLY s'est déterminé sur le recours, concluant à son rejet, à la confirmation du jugement entrepris, et à la condamnation des recourants au versement d'une indemnité à titre de dépens.

Si l'on suivait l'argumentation des recourants, non seulement l'usufruitier, mais également le titulaire d'un droit d'habitation, le locataire ou même le simple possesseur de fait devraient donner leur accord à tout projet de construction, ce qui ne pouvait être le cas. De même, si l'administration devait s'assurer que le projet soit réalisable, elle devrait également vérifier d'autres conditions à la faisabilité du projet, telles que la question financière. Or, l'administration n'était pas fondée à exiger du propriétaire d'un immeuble qu'il garantisse que son projet soit réalisable autrement que sur le plan de sa conformité avec le droit de l'aménagement du territoire et des constructions.

S'agissant de la voie d'accès, la grande majorité des véhicules en circulation à Genève pouvaient l'emprunter, la largeur moyenne des véhicules en France étant de 1,75 m en 2010, selon un document trouvé sur internet dont il produisait copie. Ainsi, même si les époux SCHAMBACHER venaient à interdire le passage sur leur parcelle, la largeur de l'accès resterait suffisante pour la majorité des véhicules.

- 35) Le DALE s'est déterminé sur le recours le 7 octobre 2016, concluant à son rejet, à la confirmation du jugement du TAPI du 30 juin 2016, et à la confirmation de ses propres décisions.

Les règles relatives à l'usufruit relevant du droit privé, il n'était pas du ressort de l'administration de veiller à leur respect. Le premier grief des recourants était dès lors irrecevable.

Quant à la problématique de l'accès, ce qui importait du point de vue de l'équipement requis par les dispositions invoquées par les recourants était que l'accès jusqu'aux abords de la parcelle soit assuré, ce qui était pleinement le cas en l'espèce, la parcelle étant parfaitement desservie par la route de Chevrier et située à l'intérieur d'un périmètre urbanisé du village de Choulex. Ainsi, la question de la largeur du passage situé entre les deux immeubles n'entraîne aucunement dans la notion d'équipement du terrain au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. Pour le surplus, il faisait valoir les mêmes arguments que les autres intimés.

- 36) Par courrier du 12 octobre 2016, la chambre administrative a transmis aux recourants les observations des intimés, leur accordant un délai au 10 novembre 2016 pour formuler toute requête complémentaire et exercer leur droit à la réplique.
- 37) En l'absence de réaction dans le délai imparti, 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 la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant la décision du DALE de délivrer les autorisations de construire n° DD 107'612-1 et DD 107'612-2, portant sur la rénovation d'une habitation, la transformation d'une grange en logements et l'aménagement de trois places de stationnement.
- 3) Dans un premier grief, les recourants font valoir que les droits de Mme BOVEY, usufruitière de la parcelle n° 479 et ayant un droit de jouissance sur les parcelles n° 2'262 et 2'290, auraient dû faire obstacle à l'octroi des autorisations de construire querellées, et qu'il ne s'agissait pas que d'une question de droit privé. Ils déduisent d'une interprétation téléologique de l'art. 11 al. 4 RCI qu'il conviendrait d'imposer la signature de l'usufruitier sur le formulaire de demande en autorisation de construire, afin de permettre à l'autorité de s'assurer que le projet de construction en cause emporte la conviction de la seule personne qui puisse autoriser le début des travaux. Ils se fondent sur un arrêt du Tribunal fédéral, à teneur duquel lorsqu'un bien fonds sur lequel une construction est prévue appartient à plusieurs personnes, l'autorité compétente doit examiner

prima facie les rapports de droit civil en présence et déterminer ainsi quels sont les accords nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2002 du 27 mai 2003, consid. 3). Selon eux, la ratio legis de l'art. 11 al. 4 RCI serait de s'assurer de la faisabilité d'un projet de construction, avant même l'instruction du dossier.

a. Selon l'art. 11 al. 4 RCI, toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI.

b. Dans un arrêt ancien mais qui, à ce jour, n'a pas été remis en cause, le Conseil d'État vaudois avait jugé que l'exigence que le propriétaire du fonds appose sa signature sur des plans n'était pas une simple prescription de forme. Il ne convenait en effet pas qu'un permis de construire puisse être demandé et qu'une enquête puisse être ouverte sans que soit acquis l'assentiment préalable et sans équivoque du propriétaire (Prononcé n° 2'390 du 19 mars 1970 in RDAF 1972, p. 280 et ss, cité dans l'ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 consid. 4c).

c. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégagant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 138 II 557 consid. 7.1 p. 565 ; 138 II 105 consid. 5.2 p. 107 ; 132 V 321 consid. 6 p. 326 ; 129 V 258 consid. 5.1 p. 263/264 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 138 II 217 consid. 4.1 p. 224 ; 133 III 175 consid. 3.3.1 p. 178 ; 125 II 206 consid. 4a p. 208/209 ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 consid. 7). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 119 Ia 241 consid. 7a p. 248 et les arrêts cités).

d. Selon une jurisprudence constante de la chambre administrative, la législation genevoise 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 les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers, auxquelles aucune autorisation ne peut être opposée (art. 3 al. 6 LCI). Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 10c ; ATA/638/2015 du 16 juin 2015

consid. 3 ; ATA/500/2011 précité consid. 3 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008 et les références citées ; ATA/180/2004 du 2 mars 2004 consid. 3).

e. En l'espèce, le texte de l'art. 11 al. 4 RCI est parfaitement clair et n'est pas sujet à interprétation. Seuls le propriétaire, le requérant ou l'éventuel mandataire professionnellement qualifié doivent signer une demande d'autorisation de construire. L'on peine à voir en quoi une interprétation téléologique de cette disposition devrait amener l'autorité à imposer la signature de l'usufruitier sur le formulaire de la demande en autorisation de construire. À cet égard, et comme l'a justement retenu le TAPI, la référence à l'arrêt du Tribunal fédéral 1P.620/2002 précité n'est d'aucune aide au recourant. En effet, cet arrêt traite de la situation de deux copropriétaires par étage d'une parcelle, qui devaient tous deux signer une requête en autorisation de construire d'un couvert de terrasse sur leur immeuble, cette construction n'étant pas considérée comme un acte d'administration courante au sens de l'art. 647a du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). La signature du propriétaire du bien fonds étant imposée par la législation cantonale, le Tribunal fédéral a ainsi jugé que l'autorité compétente devait examiner *prima facie* les rapports de droit civil en présence et déterminer ainsi quels étaient les accords nécessaires. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'on ne saurait déduire de cet arrêt que l'autorité compétente devrait étendre son examen à tous les détenteurs de droits réels, autres que les propriétaires, potentiellement concernés par un projet de construction.

De surcroît, cette interprétation est contraire à la jurisprudence constante de la chambre de céans, selon laquelle la législation genevoise en matière de police des constructions n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels. Ainsi, même si Mme BOVEY pourrait éventuellement, du fait de son usufruit, être légitimée à empêcher la réalisation du projet querellé, il s'agit d'une pure question de droit privé, qui n'a aucun lien avec la conformité du projet au droit de la construction, et dans lequel l'administration n'a pas à s'immiscer.

Mal fondé, ce grief sera rejeté.

- 4) Les recourants reprochent également au TAPI d'avoir considéré à tort que la problématique ayant trait à la largeur de la voie d'accès à la cour intérieure relevait exclusivement d'un litige de droit privé. Selon ces derniers, les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT auraient été violés par le TAPI. Ces dispositions impliqueraient que le terrain soit desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès, et en l'espèce, faute d'un accès juridiquement garanti, la voie d'accès serait inadaptée à son utilisation prévue. Ils se réfèrent aussi aux normes VSS 640 291a, à teneur desquelles une allée de circulation devrait mesurer au minimum 3,00 m.

a. Selon l'art. 22 al. 2 LAT, une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a), et si le

terrain est équipé (let. b). L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

b. Au sens de ces dispositions, une desserte routière est adaptée lorsque la sécurité des automobilistes et des autres utilisateurs est garantie, lorsque le revêtement est adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter et lorsque la visibilité et les possibilités de croisement sont suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie est assuré. Ces dispositions poursuivent ainsi des buts de police, tandis qu'il appartient au droit cantonal de régler avec plus de précision les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (André JOMINI, Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, ad. art. 19, p. 8 n. 19 ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016 consid. 3 ; ATA/98/2012 du 21 février 2012).

Un accès est suffisant lorsque l'accessibilité est assurée aussi bien pour les utilisateurs des bâtiments que pour les véhicules des services publics. Du point de vue du droit fédéral, il suffit qu'une route d'accès carrossable conduise suffisamment près des bâtiments et des installations. La route carrossable ne doit pas nécessairement arriver jusqu'à l'immeuble à bâtir ou même jusqu'à chacun des bâtiments ; il suffit au contraire que les utilisateurs et les visiteurs puissent arriver avec un véhicule à moteur (ou avec un moyen de transport public) à une proximité suffisante, et de là à pied par un chemin jusqu'au bâtiment ou à l'installation (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2). La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C_318/2014 du 2 octobre 2014).

c. À Genève, le droit cantonal est muet s'agissant des caractéristiques techniques applicables aux différentes voies d'accès. La direction générale de la mobilité (devenue la DGT) se fonde, en général, sur les normes VSS émises par l'Union des professionnels suisses de la route. Cette pratique, qui a cours dans plusieurs cantons, est admise par la doctrine et la jurisprudence (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 5 ; André JOMINI, op. cit., a. art. 19, p. 10 n. 18). Les normes VSS fixent des standards de largeur de routes en fonction de leur utilisation. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, elles n'ont toutefois pas force de loi et leur application dans un cas d'espèce doit en toute hypothèse respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 326 n. 703 et les

références citées ; ATA/758/2016 précité consid. 3 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 12b ; ATA/98/2012 précité et les références citées).

d. La norme VSS 640 291a invoquée par les recourants s'applique aux installations de stationnement, sur le domaine public ou privé, pour les voitures de tourisme et les voiture de livraison d'un poids inférieur ou égal à 3,5 tonnes. Elle définit notamment la largeur minimale des allées de circulation, soit les surfaces de circulation jouxtant les cases de stationnement permettant d'y entrer, d'en sortir et de manœuvrer. Ainsi, pour les allées non accessibles au public et empruntées par des voitures de tourisme, la largeur minimale d'une allée de circulation empruntée à sens unique devrait être de 3,00 m d'après ladite norme.

e. Il ressort de la jurisprudence et de la doctrine susmentionnées que le droit public fédéral pose diverses conditions à la construction sur un terrain, dont celle contenue à l'art. 19 al. 1 LAT : cette disposition prévoit qu'une route d'accès carrossable doit conduire suffisamment près des bâtiments et des installations, de manière à permettre notamment l'accès aux constructions des services d'intervention d'urgence, ou à assurer un trafic sans danger. Dans l'arrêt cité par les recourants à l'appui de leur grief (ATA/699/2015 précité), l'objet du litige portait sur la construction de huit nouvelles maisons devant être raccordées à la route principale par un chemin existant. La chambre administrative avait ainsi examiné si l'accès aux futures villas était suffisant d'un point de vue technique et garanti d'un point de vue juridique, au sens des art. 22 al. 2 et 19 al. 1 LAT.

Dans le cas d'espèce, le projet est tout autre : il porte sur la rénovation d'un bâtiment déjà existant et la création de places de parking sur l'une des parcelles du propriétaire. Le bâtiment qui va être rénové se trouve sur une parcelle bordant la route de Chevrier et est donc parfaitement accessible et équipé au sens de la disposition précitée. Quant au passage objet du litige, il s'agit d'une parcelle de dépendance, copropriété de MM. SCHAMBACHER, BINZ et GRELLY, et qui permet d'accéder aux parcelles ne donnant pas directement sur la route de Chevrier, sur lesquelles des véhicules sont et seront stationnés. La question de la largeur du passage et de l'accès à ces places de stationnement ne relève dès lors pas de l'équipement du terrain au sens des art. 22 al. 2 et 19 al. 1 LAT, invoqués par les recourants.

f. Par ailleurs, il convient de relever que la DGT a émis un préavis favorable au projet, alors qu'elle était parfaitement consciente de l'étroitesse de la parcelle menant aux places de stationnement. Elle a en effet relevé qu'au vu de la visibilité réduite et de l'étroitesse du chemin d'accès, les véhicules débouchant depuis la cour sur la route de Chevrier devraient le faire en marche avant.

Le TAPI a également procédé à un transport sur place et a pu constater que la largeur du passage permettait à un véhicule d'accéder à la parcelle n° 2'290, M. BINZ stationnant lui-même sa voiture sur sa parcelle en empruntant la parcelle

de dépendance (n° 2'288) située entre l'immeuble de M. GRELLY et celui des époux SCHAMBACHER.

g. S'agissant des normes VSS invoquées par les recourants, elles n'ont, à teneur de la jurisprudence susmentionnée, pas force de loi, et leur application dans un cas d'espèce doit en toute hypothèse respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité. Ainsi, au vu du préavis positif de la DGT, le fait que le passage menant aux places de stationnement mesure 2,54 m et non 3,00 m de large, comme préconisé par ces normes, ne conduit pas à l'annulation des autorisations de construire litigieuses.

À cet égard, une autre norme VSS (norme VSS 640 050), examinée à l'ATA/828/2015 précité, fixe les caractéristiques techniques des accès riverains, définis comme des raccordements destinés à l'usage de véhicules routiers (entrées et sorties privées) entre une route publique prioritaire et un bien fonds générant un trafic de faible intensité. Selon cette norme, il est généralement admis que les chemins desservant moins de quarante places de parc, fassent une largeur de 3,00 m et que les véhicules ne puissent s'y croiser. En l'espèce, il est prévu de ne créer que trois places de stationnement. Ainsi, il n'est pas disproportionné de considérer qu'un chemin d'accès de 2.54 m est suffisant.

h. Enfin, il importe peu que la parcelle de dépendance n° 2'288 ne mesure que 2,12 m de large et qu'une bande de 43 cm de la voie d'accès aux futures places de stationnement se trouve sur la parcelle des époux SCHAMBACHER. Dans la mesure où le passage est déjà utilisé en tant que tel et que l'autorisation querellée n'implique pas de construction sur la parcelle de dépendance, il s'agit d'un problème de droit privé, comme l'a à juste titre retenu le TAPI dans le jugement entrepris. Conformément à la jurisprudence citée au considérant 3 ci-dessus, ce qui intéresse le droit de la construction est uniquement de savoir si la voie d'accès est physiquement assez large pour permettre le passage des véhicules, ce qui est le cas comme l'a admis la DGT et comme cela découle en outre du passage déjà pratiqué actuellement par l'un des recourants avec son propre véhicule.

i. Au vu de ce qui précède, le grief de violation des art. 22 al. 2 let. b et 19 LAT sera écarté.

- 5) a. Les recourants soutiennent enfin que le préavis favorable de la DGT ne saurait être suivi, dans la mesure où il part du principe que la voie d'accès mesure 2,55 m, alors qu'elle ne mesure que 2,54 m à teneur du rapport du géomètre qu'ils ont produit, soit une distance inférieure à la largeur maximale qu'un véhicule peut avoir en vertu des règles sur la circulation routière (art. 9 al. 1 de la loi fédérale sur la circulation routière du 19 décembre 1958 - LCR - RS 741.01 et art. 64 al. 1 de l'ordonnance sur les règles de la circulation routière du 13 novembre 1962 - OCR - RS 741.11). Ils soutiennent que la chambre administrative, se fondant sur

ces dispositions, aurait déterminé que la largeur minimale d'une voie d'accès devrait être de 2,55 m (ATA/699/2015 précité consid. 5).

b. Or, dans l'arrêt précité, la chambre administrative a simplement constaté que la largeur du chemin objet du litige, de 5,05 m, permettait à deux voitures de tourisme de dimension moyenne de s'y croiser à vitesse réduite. Elle n'a aucunement déterminé que la largeur d'une voie d'accès devrait mesurer au minimum 2,55 m.

c. Partant, ce grief sera également écarté.

6) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

7) Vu l'issue du litige, il sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants, qui succombent, un émolument de CHF 1'000.- (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera par ailleurs allouée à M. Pierre-André GRELLY, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA). Une même indemnité sera allouée à la commune de Choulex, conformément à la jurisprudence constante de la chambre administrative, pour une commune de moins de 10'000 habitants qui a dû recourir à un mandataire (ATA/753/2016 du 6 septembre 2016 ; ATA/404/2016 du 10 mai 2016 et les références citées).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 5 septembre 2016 par Monsieur Jean-Claude BINZ, Madame Georgette BOVEY et Madame Agnès et Monsieur Alain SCHAMBACHER contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 juin 2016 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Monsieur Jean-Claude BINZ, Madame Georgette BOVEY et Madame Agnès et Monsieur Alain SCHAMBACHER, pris conjointement et solidairement;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- à Monsieur Pierre-André GRELLY, à la charge de Monsieur Jean-Claude BINZ, Madame Georgette BOVEY et Madame Agnès et Monsieur Alain SCHAMBACHER, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- à la commune de Choulex, à la charge de Monsieur Jean-Claude BINZ, Madame Georgette BOVEY et Madame Agnès et Monsieur Alain SCHAMBACHER, pris conjointement et solidairement ;

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 Julien Pacot, avocat des recourants, à Me Bruno Megevand, avocat de M. Pierre-André GRELLY, à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de la commune de Choulex, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - OAC, et 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 :

A. Piguet Maystre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

