

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.806/2006 /ajp

Arrêt du 10 mai 2007
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président, Reeb et Fonjallaz.
Greffier: M. Parmelin.

Parties
A. et B. X. _____,
recourants, représentés par Me Jean-Jacques Martin, avocat,

contre

C. et D. Y. _____,
intimés, représentés par Me Jean-Pierre Carera, avocat,

Département des constructions et des technologies de l'information de la République et canton de Genève, rue David-Dufour 5, case postale 22,
1211 Genève 8,
Tribunal administratif de la République et canton de Genève, rue du Mont-Blanc 18, case postale 1956,
1211 Genève 1.

Objet
Autorisation de construire; indice d'utilisation,

recours de droit public contre l'arrêt du Tribunal administratif de la République et canton de Genève du 31 octobre 2006.

Faits :

A.

En date du 25 août 1971, le Département des travaux publics de la République et canton de Genève a autorisé la construction de trois villas jumelées sur la parcelle n° 1034 de la Commune de G. _____. La surface habitable a été calculée sur la base d'un taux d'utilisation du sol de 0,2 applicable en zone villas en vertu des dispositions de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI) alors en vigueur. La parcelle a été morcelée en février 1973 en quatre lots, soit la parcelle n° 1284, d'une surface de 599 mètres carrés, propriété des époux C. et D. Y. _____, la parcelle n° 1169, d'une surface de 537 mètres carrés, propriété des époux E. et F. Z. _____, la parcelle n° 1034, d'une surface de 1'195 mètres carrés, que A. et B. X. _____ ont acquise le 27 juin 1997, et la parcelle n° 1170, d'une surface de 150 mètres carrés, qui est une dépendance des parcelles nos 1034 et 1284. A cette occasion, deux servitudes ont été constituées et inscrites au registre foncier en faveur de l'Etat de Genève: la première grève les parcelles nos 1034, 1169 et 1284 et consiste dans une restriction du droit de bâtir aux termes de laquelle "il ne pourra être construit qu'un logement par parcelle; en outre, les villas seront jumelées"; la seconde est une servitude de destination de chemin dont l'assiette correspond à la parcelle n° 1170.

B.

Le 31 mars 2004, A. et B. X. _____ ont déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la transformation et l'agrandissement de la maison d'habitation et du garage édiés sur la parcelle n° 1034 et sur l'aménagement d'une piscine. Il s'agissait de créer une chambre à l'étage par la surélévation de la cuisine existante, de réaliser une pièce habitable supplémentaire au rez-de-chaussée sur la terrasse existante et d'aménager un atelier, un bureau, une cave et des sanitaires au sous-sol.

Les époux Y. _____ se sont opposés au projet au motif qu'il emportait une violation des normes légales concernant le rapport de surfaces. En date du 1er novembre 2004, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement de la République et canton de Genève, devenu par la

suite le Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après: le Département), a informé les requérants que l'autorisation définitive de construire ne pourrait leur être délivrée que lorsque les propriétaires voisins auraient signé une déclaration par laquelle ils acceptaient l'inscription au registre foncier d'une mention concernant le calcul des rapports de surface après la réalisation du projet. Les propriétaires de la parcelle n° 1169 ont donné leur accord. Les époux Y._____ ont en revanche refusé de signer cet engagement.

Par décision du 31 mai 2005, le Département a écarté la demande d'autorisation de construire sollicitée au motif que les droits à bâtir de la parcelle n° 1034 avaient été épuisés par l'autorisation de construire délivrée le 25 août 1971 et que les circonstances du cas d'espèce ne justifiaient pas un dépassement du taux d'utilisation. La Commission cantonale de recours en matière de constructions a rejeté le recours formé contre cette décision par les époux X._____ au terme d'une décision prise le 8 novembre 2005 que ces derniers ont vainement contestée auprès du Tribunal administratif de la République et canton de Genève (ci-après: le Tribunal administratif ou la cour cantonale).

C.

Agissant par la voie du recours de droit public, A. et B. X._____ demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt rendu par la cour cantonale le 31 octobre 2006. Ils invoquent une violation de la garantie de la propriété, de l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi.

Le Tribunal administratif se réfère à son arrêt. Le Département ainsi que les époux Y._____ concluent au rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

L'arrêt attaqué ayant été rendu avant le 1er janvier 2007, la loi fédérale d'organisation judiciaire du 26 décembre 1943 (OJ) demeure applicable à la présente procédure conformément à l'art. 132 al. 1 de la loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005.

2.

Seul le recours de droit public est ouvert en l'espèce, dans la mesure où les époux X._____ ne font pas valoir une violation de normes du droit public fédéral directement applicables (cf. ATF 129 I 337 consid. 1.1 in fine p. 339). Formé au surplus en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale et qui touche les recourants dans leurs intérêts juridiquement protégés, le recours répond aux exigences des art. 86 al. 1, 88 et 89 al. 1 OJ.

3.

Les recourants soutiennent que l'arrêt attaqué violerait la garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst.

3.1 Pour être compatibles avec cette disposition, les restrictions de droit public à la propriété doivent reposer sur une base légale, être justifiées par un intérêt public et respecter les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (art. 36 al. 1 à 3 Cst.; cf. ATF 129 I 337 consid. 4.1 p. 344 et les arrêts cités). Les décisions qui refusent, comme en l'espèce, une autorisation de construire au motif que l'indice d'utilisation du sol serait dépassé ne constitue pas une restriction grave à la propriété (ATF 104 Ia 328 consid. 4 p. 331; arrêt 1P.785/2005 du 11 avril 2006 consid. 2.2; arrêt 1P.459/2004 du 9 février 2005 consid. 2; arrêt 1P.462/1997 du 25 novembre 1997 consid. 4 publié in RDA 1998 I n° 39 p. 149), de sorte que le Tribunal fédéral n'examine que sous l'angle de l'arbitraire la question de la base légale ainsi que l'interprétation et l'application faites du droit cantonal (ATF 130 I 360 consid. 14.2 p. 362; 124 II 538 consid. 2a p. 540; sur la notion d'arbitraire, voir ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

3.2 L'art. 59 LCI, relatif au rapport des surfaces, dispose que la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est de haut standard énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 1). 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 commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain, 27,5% lorsque la construction est de haut standard énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a). Il peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, 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 de haut standard énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. b).

3.3 En l'occurrence, il n'est pas contesté que le rapport des surfaces fixé à l'art. 59 al. 1 LCI serait respecté par le projet de construction mis en relation avec la parcelle n° 1034 dans sa contenance actuelle, mais qu'il serait en revanche dépassé s'il y avait lieu de prendre en considération la surface

de l'ensemble des biens-fonds qui formaient à l'origine cette parcelle avant le morcellement intervenu en février 1973, comme l'a retenu le Tribunal administratif.

3.4 Les coefficients et les indices d'occupation et d'utilisation du sol doivent garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (Jean-Luc Marti, Distances coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 151). Cet objectif serait compromis si une surface ayant déjà été mise à contribution pour calculer la densité d'une construction par rapport à une surface donnée puisse à nouveau être prise en considération pour ce faire à la suite d'un morcellement. Aussi, lorsqu'un bien-fonds a été construit de manière à épuiser les droits à bâtir, une division ultérieure de ce fonds ne saurait avoir pour conséquence de redonner de nouvelles possibilités de construire. L'interdiction qui en résulte d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul ne constitue pas une restriction inadmissible à la propriété, comme l'a d'ailleurs jugé à maintes reprises le Tribunal fédéral (ATF 108 Ib 116 consid. 2c p. 120/121; arrêt 1P.577/2000 du 1er décembre 2000 consid. 2c, qui concernait la commune de H. _____; voir aussi, Felix Huber, Die Ausnützungsziffer, thèse Zurich 1986, p. 259; Urs

Eymann, in: Münch/Karlen/Geiser, Beraten und Prozessieren in Bausachen, Bâle 1998, n. 6.34, p. 209).

Cette interdiction existe, à l'instar des autres restrictions de droit public à la propriété, indépendamment de son inscription au registre foncier en vertu de l'art. 680 al. 1 CC (arrêt 1P.143/1996 du 5 août 1996 consid. 3b/aa reproduit in JAB 1997 p. 220; arrêt 1P.423/1992 du 12 janvier 1993 consid. 3a; cf. ATF 111 Ia 182 consid. 4 p. 183; arrêt 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.6 publié in ZBI 107/2006 p. 369; arrêt 1P.762/1993 du 25 mai 1994 consid. 3cb; arrêt 2A.116/1994 du 21 décembre 1994 consid. 3c reproduit in RDAT 1995 II n° 57 p. 151). Les cantons peuvent certes prévoir que de telles restrictions fassent l'objet d'une mention au registre foncier, conformément à l'art. 962 al. 1 CC, pour leur assurer une certaine publicité, mais une telle mention n'est pas exigée et n'a qu'une portée déclaratoire (Denis Piotet, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, DC 2000 p. 41). Les recourants ne démontrent pas qu'une telle obligation résultait du droit cantonal applicable lors du morcellement intervenu en février 1973.

Cela étant, ils se plaignent à tort d'une violation de la garantie de la propriété.

3.5 L'argument tiré de la violation des règles de la bonne foi n'est pas mieux fondé. Une restriction de droit public à la propriété est en effet également opposable à l'acquéreur de bonne foi, même sans inscription au registre foncier (ATF 111 Ia 182 consid. 4 p. 183; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 2è éd., Zurich 2003, n. 928, p. 190; Max Baumann, Zürcher Kommentar, Zurich 1998, n. 32 ad art. 3 CC, p. 737). L'interdiction d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface qui a déjà servi à un tel calcul s'impose donc aux recourants, sans égard à leur éventuelle bonne foi, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner s'ils avaient ou non connaissance du fait que leurs droits à bâtir étaient épuisés lorsqu'ils ont acquis la parcelle n° 1034, comme le prétendent les intimés. Les époux X. _____ ne peuvent rien déduire en leur faveur du fait que l'Etat de Genève a constitué à son profit, lors du morcellement intervenu en février 1973, une servitude de restriction du droit de bâtir limitant les possibilités de construire sur les parcelles en cause à une construction en ordre contigu d'un seul logement et une servitude de destination de chemin, mais qu'il n'a en revanche pas jugé

utile de faire inscrire au registre foncier en sa faveur une servitude de non-bâtir pour garantir que la surface de la parcelle n° 1034 prise en compte pour déterminer la surface des villas jumelées ne pourrait plus l'être à l'avenir pour un autre projet de construction. Cette interdiction résulte en effet de la loi, ce qui n'est pas le cas des autres servitudes (cf. Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, op. cit., p. 190/191). Pour le surplus, les recourants ne soutiennent pas avoir reçu des assurances de la part du Département que leurs droits à bâtir seraient calculés en fonction de la surface actuelle de leur parcelle. De telles assurances ne pourraient d'ailleurs pas être opposées aux intimés, dont la bonne foi ne saurait être mise en cause (cf. arrêt 1A.225/2005 du 17 octobre 2006 consid. 5.6).

3.6 En définitive, le projet des recourants ne pouvait être autorisé que moyennant le consentement des propriétaires voisins à ce que la surface déjà utilisée pour le calcul des droits à bâtir afférents aux villas jumelées réalisées en exécution du permis de construire délivré le 25 août 1971 puisse une nouvelle fois être prise en compte. Dans la mesure où les époux Y. _____ s'y sont opposés, cette possibilité n'entre pas en ligne de compte.

4.

Les recourants estiment enfin que les conditions posées à l'art. 59 al. 4 LCI pour que leur projet de construction puisse être autorisé seraient réunies. Ils ne démontrent toutefois pas dans les formes requises par l'art. 90 al. 1 let. b OJ en quoi il serait arbitraire de leur refuser l'octroi d'une dérogation et de faire prévaloir une application stricte des règles relatives au rapport des surfaces dans les cas où les droits à bâtir ont été épuisés par les constructions déjà érigées et où les voisins s'opposent à une

extension de ces droits.

5.

Le recours doit par conséquent être rejeté, dans la mesure où il est recevable, aux frais des recourants qui succombent (art. 156 al. 1 OJ). Ces derniers verseront une indemnité de dépens aux intimés qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des recourants.

3.

Une indemnité de 2'000 fr. est allouée à titre de dépens aux intimés, créanciers solidaires, à la charge des recourants, solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties, ainsi qu'au Département des constructions et des technologies de l'information et au Tribunal administratif de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 10 mai 2007

Au nom de la Ire Cour de droit public

du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: