

BGer 1C_156/2024 vom 21. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_156_2024

FR: TF 1C_156/2024 du 21 février 2025

IT: TF 1C_156/2024 del 21 febbraio 2025

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont participé à la procédure devant l'instance précédente. En tant que propriétaires d'une parcelle directement voisine du projet, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué confirmant que les travaux ont débuté avant l'échéance de l'autorisation de construire. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Ils ont dès lors qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

Les autres conditions de recevabilité sont par ailleurs réunies, si bien qu'il y a en principe lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants se plaignent de violations de leur droit d'être entendus. Ils reprochent à la Cour de justice de ne pas avoir traité des griefs d'établissement des faits et de violation de la maxime d'office qu'ils avaient soulevés à l'encontre du jugement du TAPI et de la décision du Département.

E. 2.1

Le droit d'être entendu consacré à l' art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 141 V 557 consid. 3.2.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 137 II 266 consid. 3.2). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l' art. 29 al. 1 Cst. si elle ne se prononce pas sur un des griefs qui lui est valablement soumis, alors qu'elle devrait le faire (cf. ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF) et examine l'application du droit fédéral; cela étant, et compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés, sauf en présence de violations du droit manifestes (ATF 149 II 337 consid. 2.2; 148 V 209 consid. 2.2). Il appartient à la partie recourante de discuter au moins brièvement les considérants de la

décision litigieuse et d'expliquer en quoi ceux-ci seraient contraires au droit (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 142 I 99 consid. 1.7.1). Autrement dit, il doit exister un lien entre la motivation et la décision attaquée; la partie recourante ne peut ainsi se contenter de reprendre devant le Tribunal fédéral l'argumentation développée dans son recours devant l'instance précédente sans discuter, au moins brièvement, les considérants de la décision attaquée (ATF 140 III 456 consid. 2.2.2). La reprise, mot pour mot, de la même motivation que celle présentée devant l'instance inférieure, sans lien avec l'arrêt attaqué, est inadmissible sous l'angle de l' art. 42 al. 2 LTF (ATF 145 V 161). Les griefs de violation des droits fondamentaux sont en outre soumis à des exigences de motivation accrues (art. 106 al. 2 LTF), la partie recourante devant alors citer les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ces principes auraient été violés (ATF 150 I 80 consid. 2.1; 148 I 127 consid. 4.3). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2).

E. 2.2

Compte tenu de l'effet dévolutif complet du recours auprès de la Cour de justice, l'arrêt de cette autorité s'est substitué au prononcé antérieur du TAPI et à la décision du Département (ATF 146 II 335 consid. 1.1.2; 136 II 539 consid. 1.2). Il n'y a donc pas lieu de se prononcer sur les griefs invoqués à l'encontre du jugement de première instance, lesquels sont irrecevables.

En tout état, en reprochant à la Cour de justice de ne pas avoir traité des griefs soulevés devant elle, les recourants perdent de vue que tous les faits et griefs invoqués n'ont pas à être examinés par l'autorité, qui peut se limiter à traiter des questions décisives pour l'issue du litige. En l'espèce, la critique des recourants porte principalement sur la manière dont ont été établis les faits par le TAPI et le Département; les recourants ne démontrent toutefois pas que lesdits faits, respectivement griefs, seraient décisifs pour l'issue du litige. Ils ne contestent par ailleurs pas valablement l'état de fait tel que retenu par l'autorité précédente (cf. consid. 3 ci-dessous). Au surplus, les recourants se contentent en grande partie de reprendre mot pour mot leurs critiques et leur version des faits telles que présentées devant l'autorité précédente, en violation des exigences de l' art. 42 al. 2 LTF . Une violation du droit d'être entendu ne saurait dès lors être retenue.

E. 3

Les recourants font valoir un établissement inexact des faits. Ils reprochent à la Cour de justice d'avoir, à tort, repris les faits tels que retenus par le TAPI pour déterminer si les travaux avaient commencé avant l'échéance de l'autorisation de construire. Pour ce faire, ils se contentent de reprendre, mot pour mot, la motivation présentée devant l'instance précédente et les reproches adressés au TAPI, en exposant leur propre version des faits. Une telle manière de procéder n'est pas admissible au regard des exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF et leur grief doit dès lors être déclaré irrecevable (cf. art. 97 al. 1 LTF ; ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5; 144 II 281 consid. 3.6.2).

E. 4

Les recourants font enfin valoir une application arbitraire de l'art. 4 al. 5 de la loi genevoise du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses (LCI; RSG L 5 05), qui porte sur le délai d'échéance d'une autorisation de construire.

E. 4.1.1

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF). Il ne revoit en revanche l'interprétation et l'application faites du droit cantonal ou communal que sous l'angle de l'arbitraire (ATF 150 I 80 consid. 2.1; 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5).

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de justice et d'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 148 II 106 consid. 4.6.1; 145 II 32 consid. 5.1; 145 I 108 consid. 4.4.1).

Si le Tribunal fédéral applique le droit fédéral d'office (art. 106 al. 1 LTF), il appartient au recourant de démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF en quoi une norme cantonale ou communale a été appliquée arbitrairement. Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation.

E. 4.1.2

Selon l'art. 4 al. 5 LCI, l'autorisation est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent sa publication dans la Feuille d'avis officielle. En cas de recours, le délai est suspendu pendant la durée comprise entre cette publication et la fin de la procédure, y compris une éventuelle instance devant une juridiction fédérale. Une prolongation de la validité de l'autorisation est possible aux conditions de l'art. 4 al. 7 à 9 LCI.

Ce délai est un délai de péremption, ou d'incombance, pendant lequel l'intéressé doit accomplir un acte pour éviter un désavantage juridique, en l'occurrence la perte du droit de construire selon le permis (cf. arrêt 1A.150/2001 du 31 janvier 2002 consid. 1.1.3).

L'art. 33A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI; L 5 05.01) prévoit que le commencement des travaux, au sens de l'art. 4 LCI, implique l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage.

E. 4.2

La Cour de justice rappelle que l'ampleur des travaux effectués n'est pas pertinente pour déterminer si la condition de commencement des travaux est satisfaite. En effet, ni la loi genevoise, ni son règlement d'application ne fait référence à une telle exigence. Seule est ainsi décisive la question de savoir si le chantier a effectivement été ouvert et si la construction de l'ouvrage s'est poursuivie. La notion de travaux au sens de l'art. 4 al. 5 LCI est partant interprétée largement.

En l'espèce, des interventions concrètes, allant au-delà de simples mesures préparatoires à l'ouverture du chantier, ont été menées par l'entreprise en charge des travaux dès le 21 novembre 2022. Ce jour-là, des barrières ont été mises en place et un huissier judiciaire a établi un constat d'ouverture du chantier. Le même jour, les recourants ont déposé une requête de mesures superprovisionnelles visant à faire interdire à la constructrice de mettre en place les installations de chantier; celle-ci a été rejetée. Ils ont ensuite saisi l'Office cantonal des transports (ci-après: OCT), qui a ordonné que l'emprise du chantier sur le quai soit réduit et que l'accès aux bâtiments soit rendu. La constructrice a ainsi été empêchée de mettre en place les engins de chantier prévus, notamment une grue.

La Cour de justice a retenu que, malgré ces limitations, des travaux de démontage et de mise hors service de la centrale feu et de la centrale antieffraction ainsi que du système de contrôle d'accès avaient été effectués entre le 22 et le 30 novembre 2022. Pendant cette période, il avait également été procédé à plusieurs repérages, prises de mesures et diagnostics de l'existant, ainsi qu'à des sondages pour la dépollution et le curage. Le fait qu'une benne n'ait pas été mise en place ou qu'aucun véhicule de chantier n'ait été affecté au site n'était pas pertinent. L'autorité précédente a au surplus rappelé que la constructrice avait continuellement manifesté son intention de mettre son projet à exécution.

Dès lors, l'autorité précédente a considéré que le chantier avait bien commencé avant le 6 décembre 2022, délai d'échéance de l'autorisation de construire.

E. 4.3

Les recourants soutiennent que les travaux effectués avant le 6 décembre 2022 ne seraient pas suffisants pour que le chantier puisse être considéré comme ayant débuté. Ils considèrent qu'aucune activité n'était visible de l'extérieur, qu'aucune installation de chantier, telle que bennes à gravats ou échafaudages, n'avait été mise en place et que les interventions effectuées ne constitueraient que des travaux préparatoires et ne sauraient constituer un véritable début de chantier. Ils se réfèrent au surplus à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_202/2020 du 17 février 2021, qui porte sur la caducité d'une autorisation de construire valaisanne, et à un article de doctrine (ZUFFEREY JEAN-BAPTISTE, Pour construire, il faut un permis, in Journées suisses du droit de la construction 2023, 2023, p. 43) pour définir l'ampleur des travaux qui doivent être effectués afin que le chantier soit considéré comme entamé.

En réalité, les recourants se contentent d'opposer leur propre interprétation de l'art. 4 al. 5 LCI à celle de la cour cantonale. Or, une telle manière de procéder ne suffit pas à démontrer l'arbitraire de l'interprétation du droit cantonal faite par l'instance précédente. Si la notion de l'état d'avancement minimal du chantier peut raisonnablement prêter à discussion, la solution adoptée par la Cour de justice n'en est pas pour autant choquante. En effet, l'autorité précédente a analysé l'ensemble des opérations effectuées par l'intimée avant le 6 décembre 2022, en rappelant que le projet comprenait notamment la démolition et la reconstruction des parois internes à plusieurs étages et que les tâches effectuées entre le 21 novembre et le 6 décembre 2022 n'exigeaient pas la mise en place d'installations visibles depuis l'extérieur. Elle a également examiné la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine y relative soulevée par les recourants, pour en conclure que la disposition légale valaisanne visée par l'arrêt 1C_202/2020 précité prévoyait expressément que des travaux importants devaient être réalisés pour que le chantier soit considéré comme ouvert. Or, une telle exigence n'était pas requise par le droit genevois, les art. 4 al. 5 LCI et 33A al. RCI ne

faisant aucune référence à l'ampleur des travaux.

Dans ces conditions, l'interprétation opérée par la Cour de justice, selon laquelle la constructrice avait entrepris des travaux suffisants pour que le chantier soit considéré comme ouvert avant le 6 décembre 2022, apparaît défendable et il ne semble pas déraisonnable de la tenir pour conforme à l'art. 4 al. 5 LCI. Partant, à défaut de démonstration d'arbitraire dans l'application du droit cantonal, le grief des recourants doit être écarté.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 et 5 LTF). Ils verseront en outre des dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'une avocate (art. 68 al. 2 et 4 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.