

# BGer 1C\_244/2024 vom 23. April 2025

Bundesgericht, 2025-04-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_244\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_244_2024)

FR: TF 1C\_244/2024 du 23 avril 2025

IT: TF 1C\_244/2024 del 23 aprile 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 ) et déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ), le recours est recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant la Cour de justice. Ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué, qui annule l'autorisation de construire qu'ils ont obtenue du Département et qui a été confirmée par le TAPI; ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cet arrêt soit annulé ( art. 89 al. 1 LTF ).

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

### E. 2

Les recourants se prévalent en premier lieu d'une interprétation arbitraire faite par la Cour de justice de la décision d'autorisation de construire du 16 janvier 2019. Ce faisant, ils se plaignent d'une violation des principes de la confiance ( art. 5 al. 3 Cst. ) et de l'interdiction de l'arbitraire ( art. 9 Cst. ). Ils contestent qu'une servitude ait été constituée sur leur parcelle au bénéfice de l'intimée par l'autorisation de construire du 16 janvier 2019 et que cette charge les empêcherait de réaliser les aménagements extérieurs requis.

#### E. 2.1

À teneur de l' art. 5 al. 3 Cst. , les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découle le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État, consacré à l'art. 9 in fine Cst. ( ATF 138 I 49 consid. 8.3.1; 136 I 254 consid. 5.2). Le principe de la bonne foi protège, à certaines conditions, le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (cf. ATF 146 I 105 consid. 5.1.1, 143 V 341 consid. 5.2.1 et 141 I 161 consid. 3.1).

En outre, une décision est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, non seulement dans ses motifs, mais également dans son résultat ( ATF 148 IV 409 consid. 2.2; 143 I 321 consid. 6.1).

#### E. 2.2

Le contenu et la portée d'une décision administrative ressortent en premier lieu de son dispositif. Lorsque celui-ci est peu clair, incomplet, équivoque ou contradictoire, l'insécurité doit être levée par une interprétation, en se référant à la motivation de la décision. Comme la décision doit être conforme à la loi et au principe de l'égalité de traitement, il convient aussi de prendre en considération, pour son interprétation, quelle solution est conforme à la loi et correspond aux critères sur lesquels se fonde habituellement l'autorité. Il s'agit de dégager le sens véritable de la décision, conformément à sa signification juridique concrète, en s'écartant au besoin du sens littéral ( ATF 149 II 320 consid. 5.4 et les arrêts cités). Le principe de la confiance limite toutefois cette interprétation: une décision doit être comprise dans le sens que son destinataire pouvait et devait lui attribuer selon les règles de la bonne foi, compte tenu de l'ensemble des circonstances qu'il connaissait ou qu'il aurait dû connaître ( ATF 149 II 320 consid. 5.4 et les arrêts cités).

### **E. 2.3**

Aux termes de l' art. 22 LAT , aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). Pour qu'une autorisation soit délivrée, la construction ou l'installation doit en principe être conforme à l'affectation de la zone et le terrain équipé (al. 2 let. a et b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

Dans un cas d'espèce, la simple autorisation d'un projet donné ne permet souvent pas d'atteindre, ou en tout cas pas de manière satisfaisante, les buts visés par le droit de la construction et l'aménagement du territoire. Plutôt que de rejeter la demande, l'autorité doit avoir la faculté d'ajouter à l'autorisation des clauses accessoires (conditions ou charges), qui complètent, accompagnent ou renforcent les conclusions principales; ces clauses font alors partie intégrante de la décision et doivent pouvoir faire l'objet d'un recours (ALEXANDER RUCH, in Commentaire pratique LAT: Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, n

o 18 ad art. 22 LAT ). Pour qu'une charge soit exécutable, elle doit être décrite avec un certain degré de précision et son objet doit être clairement défini (arrêt 1C\_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 11.4.1).

### **E. 2.4**

En l'espèce, la décision d'autorisation de construire du 16 janvier 2019 contient, à son chiffre 5, une liste de préavis contenant des conditions devant être respectées par le projet. Le préavis de l'intimée du 12 octobre 2018, mentionnant l'engagement d'établir une servitude, ne figure pas dans la liste susvisée, mais dans un "nota bene" au bas de la décision.

La Cour de justice estime que la mention du préavis communal dans la décision d'autorisation de construire doit être interprétée selon le principe de la confiance; l'architecte en charge du projet s'était engagé auprès d'une notaire à constituer une servitude de passage au profit de l'intimée, conformément à un plan de servitude établi par un géomètre; cet accord était évoqué par la décision d'autorisation de construire et était au surplus joint à celle-ci, de sorte qu'il s'agissait bien d'une charge imposée aux recourants.

Le Département estime que la Cour de justice a fait une interprétation arbitraire de l'autorisation de construire et une application arbitraire du principe de la confiance; le texte de son autorisation de construire était des plus clairs, dans la mesure où il indiquait de

manière univoque que le préavis de la commune n'était transmis qu'à titre informatif; l'autorisation de construire faisait état de préavis remis expressément au titre de conditions, alors que le préavis de la commune ne figurait que dans le "nota bene"; cette distinction entre les deux catégories de préavis démontrait bien qu'ils ne pouvaient être traités de la même manière et que telle n'était pas la volonté du Département.

#### **E. 2.5.1**

Le préavis communal n'a pas été cité au titre des préavis figurant au chiffre 5 des conditions devant être strictement respectées et faisant partie intégrante de l'autorisation de construire. En réalité, la mention du préavis communal relative à l'engagement lié à la constitution d'une servitude ne figure sous aucun chiffre de l'autorisation de construire, mais dans un "nota bene" séparé du reste de la décision et surtout des autres conditions imposées aux bénéficiaires de l'autorisation. Le Département a distingué deux catégories de préavis, qui ne pouvaient pas être traités de la même manière. Il n'apparaît dès lors pas que le Département ait eu la volonté d'intégrer le préavis communal dans sa décision (comp. avec l'arrêt 1C\_474/2017 du 13 décembre 2017, dans lequel le Département avait ordonné l'inscription d'une servitude de passage au registre foncier avant l'ouverture du chantier).

#### **E. 2.5.2**

Par ailleurs, la formulation utilisée par le Département dans son "nota bene" ("Veuillez trouver, ci-joint, pour information [...]") est claire et sans équivoque. Elle indique que le préavis communal n'est transmis qu'à titre informatif. La finalité de cette mention était dès lors uniquement d'attirer l'attention du destinataire sur l'existence et le contenu du préavis communal. Le simple fait que ce préavis ait été transmis dans le même pli que la décision d'autorisation de construire ne suffit pas non plus à conclure qu'il aurait été intégré de façon contraignante à cette décision, en tant que clause accessoire. La correspondance échangée peu avant la délivrance de l'autorisation de construire entre l'intimée, le Département, l'architecte et la notaire au sujet de la servitude à établir n'a aucune incidence sur le sort de la cause. Certes, la constitution d'une servitude de passage en faveur de l'intimée semble avoir été acceptée sur son principe par les parties impliquées - sans qu'un contrat de servitude en la forme authentique n'ait toutefois été conclu (cf. art. 732 al. 1 CC). Néanmoins, un tel engagement relève du droit privé et est donc par principe indépendant de la procédure d'autorisation de construire. Cet accord ne saurait ainsi acquérir une force obligatoire par le simple fait d'avoir été joint à la décision administrative. Dans ces circonstances, la cour cantonale ne peut être suivie lorsqu'elle déclare que le procédé du Département est ambigu.

#### **E. 2.5.3**

Enfin, on peine à saisir ce que l'instance précédente cherche à démontrer en citant l'art. 59 al. 4 let. a de la loi cantonale du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses (LCI; rs/GE L 5 05) à l'appui de son argumentation. Cette disposition institue une dérogation aux règles ordinaires régissant le rapport des surfaces entre la construction et la parcelle, laquelle est octroyée sous conditions par le Département, "après consultation de la commune et de la commission d'architecture". Il ne ressort pas du texte de cette disposition que le préavis communal requis dans ce contexte serait pourvu d'un caractère liant le Département; à l'inverse, "l'accord de la commune" est un préalable à l'octroi de la dérogation - non pertinente dans le cas d'espèce - visée à l'art. 59 al. 4 let. b LCI (cf. arrêt 1C\_315/2021 du 22 mars 2022 consid. 2.2.1

in fine ).

De surcroît, les longs développements théoriques de la Cour de justice portant sur l'équipement des zones à bâtir et sur la législation cantonale relative aux routes ou à l'expropriation pour cause d'utilité publique ne lui sont d'aucun secours. S'il n'est pas exclu que le droit cantonal puisse permettre au Département d'ordonner la constitution de servitudes dans le cadre d'une autorisation de construire pour poursuivre des buts d'utilité publique (cf. art. 13 al. 4 du règlement d'application du 27 février 1978 de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses [RCI; rs/GE L 5 05.01] cité dans l'arrêt 1C\_474/2017 susmentionné), cette question n'a pas à être tranchée en l'espèce, dans la mesure où le Département n'a précisément pas intégré de charge y relative dans son autorisation.

### **E. 2.6**

En définitive, au vu de la formulation ("nota bene"; "pour information") de la mention contenue dans l'autorisation de construire délivrée par le Département, aucune interprétation de celle-ci n'avait à être effectuée par l'instance précédente. Il résulte de ce qui précède que la Cour de justice a interprété de manière arbitraire l'autorisation de construire et a violé le principe de la confiance en jugeant que l'exigence de constituer la servitude de passage revendiquée par l'intimée était une charge. Son raisonnement, ainsi que le résultat auquel elle est parvenue, sont insoutenables.

Il s'ensuit qu'aucune servitude ne résulte de l'autorisation de construire du 16 janvier 2019, de telle sorte que cette autorisation ne peut empêcher la réalisation des modifications aux aménagements extérieurs requises par les recourants.

### **E. 3**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés. L'arrêt attaqué est annulé en tant qu'il admet le recours et la décision d'autorisation de construire du 16 août 2022 délivrée par le Département est confirmée. Il est aussi annulé en ce qui concerne les paragraphes 4 et 5 de son dispositif relatifs aux frais et dépens de la procédure cantonale, la cause étant renvoyée sur ce point à la Cour de justice pour nouvelle décision ( art. 68 al. 5 LTF ).

La Commune de Corsier, qui succombe dans l'exercice de ses attributions officielles sans que son intérêt patrimonial soit en cause, est dispensée des frais judiciaires ( art. 66 al. 4 LTF ). Elle versera aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens pour la procédure fédérale ( art. 68 al. 1 et 4 LTF ).

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