

BGer 1C 507/2021 vom 13. Juni 2022

Bundesgericht, 2022-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_507_2021

FR: TF 1C 507/2021 du 13 juin 2022

IT: TF 1C 507/2021 del 13 giugno 2022

Regeste

Autorisation de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

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 de l'aménagement du territoire et des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe 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 recourantes ont pris part à la procédure devant l'instance précédente. En tant que copropriétaires de parcelles directement voisines de l'autorisation de construire litigieuse, elles sont particulièrement touchées par l'arrêt attaqué. Elles peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Elles bénéficient dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Le litige porte désormais uniquement sur la validité de l'autorisation de construire en lien avec l'éventuelle nécessité pour la constructrice d'effectuer des reprises en sous-sol affectant les parcelles des recourantes.

E. 3

Les recourantes se plaignent d'une appréciation arbitraire des preuves.

E. 3.1

Garanti à l' art. 29 al. 2 Cst. , le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger 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 145 I 167 consid. 4.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 143 IV 500 consid. 1.1). Dans ce contexte, le recourant

est soumis aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 146 I 62 consid. 3).

E. 3.2

En l'espèce, les recourantes reprochent, dans un premier temps, à la cour cantonale d'avoir considéré que les éléments versés au dossier indiquaient que la construction projetée ne portait que sur la parcelle n° 383. Elles soutiennent au contraire que le projet de construction implique nécessairement une reprise en sous-oeuvre et donc, la réalisation de travaux sur les parcelles leur appartenant et ne serait pas limité à la parcelle n° 383. A l'instar du Département et du TAPI, la cour cantonale a considéré qu'à ce stade, le dossier ne permettait pas d'établir si le projet de construction impliquait la réalisation de travaux en sous-oeuvre sur d'autres parcelles: l'autorisation de construire comportait les réserves nécessaires à cet égard, tant par la référence au préavis du GESDEC du 13 novembre 2018 que par la réserve des droits de tiers. D'une part, il ressort en effet du préavis favorable sous conditions du GESDEC que, compte tenu de l'emprise en profondeur du projet, un rapport géotechnique précisant les mesures constructives en fonction de la nature des terrains devra être élaboré et transmis au GESDEC au minimum 30 jours avant l'ouverture du chantier; ce rapport devra permettre de préciser les méthodes constructives choisies en fonction du projet du bâtiment et des conditions géologiques et hydrogéologiques locales: un formulaire d'annonce de forage devra en outre être fourni 48 h avant le début des forages, le relevé géologique des forages et leur plan de position devront aussi être produits un mois après la fin des travaux de forage. La cour cantonale a ainsi conclu que le chantier ne sera pas autorisé si les documents en question n'étaient pas fournis. D'autre part, l'instance précédente a précisé que, comme l'autorisation de construire réservait expressément les droits des tiers, dont font partie les recourantes, en cas d'empiètement sur leurs parcelles, celles- là conservaient la possibilité de faire valoir leurs droits, notamment sur le plan civil. La cour cantonale a par ailleurs exposé que le fait que les plans de coupes et gabarits n'aient pas été visés ne varietur, à l'inverse des autres plans de construction, confirmait que l'ouverture du chantier ne saurait être autorisée tant que les conditions nécessaires n'étaient pas remplies; en ces circonstances, une demande d'autorisation de construire complémentaire pourrait s'avérer nécessaire afin de s'assurer de la conformité du projet de construction en question à l'autorisation de construire; une telle demande pouvait effectivement être déposée en vue de la modification d'une autorisation principale en vigueur, pour laquelle l'attestation de conformité n'avait pas encore été adressée au Département ou pour laquelle le permis d'occuper n'avait pas encore été délivré; tel était le cas en l'occurrence, contrairement aux allégations des recourantes; de plus, si la modification devait s'avérer d'une plus grande ampleur, elle pourrait être traitée comme une demande nouvelle et distincte. Dans ces circonstances particulières, l'avis d'un ingénieur civil que les recourantes ont mandaté - selon lequel il ne serait pas possible de réaliser le sous-sol du bâtiment sans une reprise en sous-oeuvre sur des parcelles voisines -, simple allégué de partie (ATF 142 II 355 consid. 6), ne saurait à lui seul rendre insoutenable l'appréciation des preuves opérée par la cour cantonale. Quant aux plans d'installation de chantier produits (lesquels annoncent des travaux sur les parcelles n°s 370, 377 et 379) mis en avant par les recourantes, ils n'ont pas été visés ne varietur, dès lors qu'ils avaient uniquement pour but de traiter des aménagements et installations provisoires mis en place durant le chantier. Les recourantes ne parviennent donc pas à démontrer que la Cour de justice aurait procédé à une appréciation anticipée arbitraire des preuves en retenant que les éléments versés au dossier indiquaient que la construction projetée, soit celle d'un immeuble

de logements avec surface artisanale et parking souterrain, ne portait que sur la parcelle n° 383.

E. 3.3

Dans un second temps, les recourantes font grief à la Cour de justice d'avoir fait fi des expertises de l'ingénieur civil qu'elles avaient mandaté en affirmant qu'aucune des trois variantes mentionnées dans le rapport du bureau d'ingénieurs I. _____ et J. _____ du 31 janvier 2020 - que D. _____ SA avait produit - n'avait été sélectionnée. Les recourantes perdent toutefois de vue que la Cour de justice s'est expressément référée à ce rapport. Il ressort de ce rapport que trois variantes étaient envisageables, soit un sous-oeuvre classique (variante A), une micro berlinoise avec un blindage en béton projeté (variante B) ou d'autres types de soutènement, tel un jetting, selon les engins à disposition de l'entreprise, la faisabilité, la sécurité et les coûts (variante C) : des sondages complémentaires, voire un forage, seraient effectués afin de connaître les caractéristiques du sol nécessaires au contrôle d'exécution de la variante choisie. La cour cantonale en a déduit qu'à ce stade et contrairement aux allégations des recourantes, aucune variante n'avait encore été décidée; il ne saurait donc être retenu qu'une variante sera préférée à une autre, et en inférer les éventuels effets anticipés sans disposer des informations permettant d'en apprécier la portée; ainsi, le projet de construction envisagé ne valait actuellement que dans la mesure où il avait été autorisé et sous réserve que la constructrice satisfasse aux conditions fixées par celle-ci, en particulier dans le préavis du GESDEC précité. La cour cantonale a donc exposé de manière soutenable pourquoi, à ce stade, elle n'était pas en mesure de sélectionner une des variantes. Mal fondé, le grief d'appréciation arbitraire des preuves doit être écarté.

E. 4

Les recourantes se plaignent aussi d'une violation de la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.). Ce grief se confond toutefois avec le grief traité au consid. 3, dans la mesure où il part de la prémisse que les parcelles des recourantes seraient concernées par le projet de construction litigieux. Comme il a été établi que l'autorisation de construire litigieuse ne portait que sur la parcelle n° 383 (voir consid. 3), le grief de violation de la propriété doit être écarté.

E. 5

Les recourantes font enfin valoir une application arbitraire des art. 2, 9 et 11 du règlement genevois d'application de la loi sur les constructions et installations du 27 février 1978 (RCI; RSG L 5 05.01). Elles ne motivent cependant que la violation de l'art. 9 RCI.

E. 5.1

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère 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 - même préférable - paraît possible (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 et les références citées). Les griefs de violation de dispositions cantonales sont soumis à des exigences de motivation accrue (art. 106 al. 2 LTF); il appartient dans ce contexte à la partie recourante de citer les dispositions du droit

cantonal dont elle se prévaut et de démontrer en quoi celles-ci auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8; 133 IV 286 consid. 1.4).

E. 5.2

Selon l'art. 9 al. 7 RCI, pour les constructions profondes, à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain, il est exigé un rapport géotechnique précisant le niveau et la direction d'écoulement des nappes d'eau de faible importance (let. a), les méthodes d'exécution des enceintes d'encagement avec détail des fiches en profondeur et des ouvrages annexes tels qu'ancrages et pieux (plan et profil détaillés (let. b), le type et la position des ouvrages de régularisation des écoulements souterrains (let. c).

E. 5.3

En l'occurrence, les recourantes soutiennent d'abord que les documents sollicités par le GESDEC auraient déjà dû être produits durant l'instruction de la requête en autorisation et non uniquement avant l'ouverture du chantier. Le Département a expliqué à ce sujet qu'il était usuel de ne produire les documents qu'avant l'ouverture du chantier, vu les analyses à effectuer au préalable qui s'avèreraient inutiles en l'absence de garantie de l'obtention du permis de construire et engendreraient alors des coûts et une perte de temps; ces analyses détaillées ne remettront en aucun cas en cause le bien-fondé de l'autorisation de construire, mais détermineront uniquement les modalités de l'exécution du chantier. Les recourantes n'exposent pas en quoi ce raisonnement apparaîtrait insoutenable. Les recourantes se plaignent aussi de ce que la cour cantonale leur a rappelé qu'en cas d'empiètement sur leurs parcelles, elles conservaient la possibilité de faire valoir leurs droits notamment sur le plan civil. Elles prétendent qu'il s'agirait d'un blanc-seing en faveur de l'autorité qui viderait de sa substance les normes du droit de la construction. Elles perdent toutefois de vue que l'art. 3 al. 6 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI; RSG L 5 05) réserve les droits des tiers. Il ne s'avère dès lors pas arbitraire de relever que la confirmation du bien-fondé d'un permis de construire par les juridictions administratives ne signifie pas l'absence de possibilité d'agir sur le plan civil. Si, en fin de compte, des constructions permanentes sont projetées sur les parcelles voisines, alors une requête en autorisation de construire complémentaire devra les précéder. Dans ce cadre, le Département a expliqué que les recourantes pourront aussi agir sur le plan administratif, en refusant de signer la requête en autorisation de construire complémentaire ou en exigeant du Département de prononcer un arrêt de chantier et une remise en état si de telles constructions devaient être réalisées sans autorisation. A nouveau, on ne voit pas en quoi cette argumentation serait arbitraire. Quoi qu'en disent les recourantes, l'autorisation de construire litigieuse ne contient pas trois variantes, mais prévoit uniquement la construction sur la parcelle n° 383 (sans empiètement sur d'autres parcelles). Toute variante qui n'y correspondrait pas devra alors faire l'objet d'une requête complémentaire au sens de l'art. 10A RCI. Enfin, s'agissant de la possibilité de déposer une demande d'autorisation de construire complémentaire, les recourants partent de la prémisse erronée que l'autorisation de construire initiale serait viciée. Il ressort cependant des considérants précédents que tel n'est pas le cas. Le Département a expliqué à cet égard qu'il n'était pas rare qu'un projet de construction, bien qu'autorisé car répondant aux règles de police des constructions, s'avère en définitive irréalisable, en raison de problématique de statique non identifiée lors de l'élaboration du projet; il peut arriver que ce n'est que lors de l'élaboration des plans d'exécution, plus précis

et impliquant le respect des aspects constructifs en matière de statique et de technique - du ressort et de la responsabilité des ingénieurs civils que le Département n'a pas pour vocation de contrôler - ou encore lors du chantier que des problématiques de statique sont identifiées; lorsque des modifications ou compléments doivent être apportés à un projet, ceux-ci - selon leur étendue et importance - nécessitent alors l'obtention d'une autorisation complémentaire au sens de l'art. 10A RCI; cette procédure permet de légères adaptations du projet sans formalisme excessif. Là encore, les recourantes ne parviennent pas à démontrer le caractère insoutenable de ce raisonnement. Par conséquent, le grief d'appréciation arbitraire du RCI doit être rejeté.

E. 6

Il s'ensuit que le recours est rejeté. Les recourantes, qui succombent, doivent supporter les frais judiciaires (art. 65 et 66 LTF). L'intimée D._____ SA, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge des recourantes (art. 68 al. 1 et 2 LTF). L'intimé E._____ qui s'est simplement joint aux déterminations de D._____ SA n'a pas droit à des dépens.

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