

BGer 1C_533/2022 vom 27. Oktober 2022

Bundesgericht, 2022-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_533_2022

FR: TF 1C_533/2022 du 27 octobre 2022

IT: TF 1C_533/2022 del 27 ottobre 2022

Erwägungen

E. 1

Le 11 novembre 2020, le Département du territoire de la République et canton de Genève a accordé à C._____ SA l'autorisation de construire trois appartements dans les combles de l'immeuble sis aux nos 10, 12 et 14 de l'avenue de Champel, à Genève.

Par jugement du 14 janvier 2022, le Tribunal administratif de première instance a rejeté, après les avoir joints, les recours formés contre cette décision par l'Association genevoise des locataires ainsi que par les copropriétaires de l'appartement du sixième étage de l'immeuble situé au n° 14 de l'avenue de Champel, A.A._____ et B.A._____.

Statuant le 30 août 2022, la Chambre administrative de la Cour de justice a rejeté le recours interjeté par les époux A._____ contre ce jugement, admis partiellement celui de l'Association genevoise des locataires, annulé le jugement attaqué en tant qu'il arrête le prix de vente maximum à 5'815'385 fr., annulé la décision du Département du territoire du 11 novembre 2020 et renvoyé la cause pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.A._____ et B.A._____ demandent au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt en tant qu'il rejette leur recours et met un émolument de 1'000 fr. à leur charge, de constater que l'absence du droit civil de construire de C._____ SA fait obstacle à la délivrance de l'autorisation de construire du 11 novembre 2020 et de toute autre autorisation de construire rendue dans la même cause, d'annuler le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 janvier 2022 dans son intégralité et de retourner le dossier à la Chambre administrative pour qu'elle statue sur les frais et émoluments de la procédure cantonale.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures. La Cour de justice a produit le dossier de la cause.

E. 2

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis.

E. 2.1

Le recours en matière de droit public est recevable contre les décisions qui mettent fin à la procédure (art. 90 LTF), qui statuent sur un objet dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause (art. 91 let. a LTF) ou qui mettent fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts (art. 91 let. b LTF). Il l'est également contre certaines décisions préjudicielles et incidentes. Il en va ainsi de celles qui concernent la compétence et les demandes de récusation (art. 92 LTF). Quant aux autres décisions préjudicielles et incidentes notifiées séparément, elles peuvent faire l'objet d'un recours si elles peuvent causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou si l'admission du recours peut conduire

immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).

E. 2.2

L'arrêt attaqué ne met pas un terme à la procédure d'autorisation de construire initiée par C. _____ SA le 12 décembre 2017, quand bien même il se prononce définitivement sur les griefs invoqués par les recourants à l'encontre du projet de l'intimée, puisque l'autorisation de construire délivrée le 11 novembre 2020 a été annulée et le dossier renvoyé au Département du territoire pour qu'il rende une nouvelle décision dans le sens des considérants. Il s'analyse ainsi comme une décision de renvoi. De telles décisions revêtent en règle générale un caractère incident et, sous réserve de celles qui tombent dans le champ d'application des art. 92 et 93 LTF , ne sont pas susceptibles d'être attaquées immédiatement alors même qu'elles tranchent de manière définitive certains aspects de la contestation (ATF 144 V 280 consid. 1.2). Elles sont toutefois tenues pour finales lorsque le renvoi a lieu uniquement en vue de son exécution par l'autorité inférieure sans que celle-ci ne dispose encore d'une liberté d'appréciation notable (ATF 145 III 42 consid. 2.1).

E. 2.3

La Chambre administrative a considéré que le Département du territoire aurait dû calculer le prix de vente maximum autorisé pour une période de cinq ans selon les mêmes critères qu'il avait utilisés pour fixer le loyer maximal par pièce et par année et qu'en validant sans autre le calcul des prix de vente proposé par l'intimée, il s'était écarté de manière insoutenable de l'art. 11 de la loi cantonale sur les démolitions, les transformations et les rénovations de maisons d'habitation (LDTR; RS/GE L 5 20). Elle lui a renvoyé le dossier pour procéder à de nouveaux calculs au sens des considérants. A la lecture de l'arrêt attaqué, on ne saurait dire que la marge de manoeuvre du Département du territoire dans les calculs auxquels il devra procéder serait inexistante. Il n'est en outre pas exclu que l'intimée revoie l'ampleur des travaux de construction pour en diminuer le coût si le rendement du loyer ou du prix de vente finalement arrêté devait ne pas lui convenir. L'arrêt attaqué ne revêt pas davantage les caractéristiques d'une décision partielle au sens de l' art. 91 let. a LTF . Les griefs des recourants en rapport avec une application arbitraire de la loi cantonale sur les constructions et installations diverses et de son règlement d'application et l'absence d'accord des autres copropriétaires de l'immeuble ne présentent pas de caractère indépendant par rapport à la question du prix de vente maximal des trois appartements litigieux qui doit être revue par le Département du territoire. L'hypothèse de l' art. 91 let. b LTF n'est pas réalisée dès lors que la procédure d'autorisation de construire initiée par l'intimée n'est pas terminée et que les recourants ne se sont pas vus déniés la qualité pour recourir (cf. arrêt 1C_204/2018 du 19 août 2016 consid. 1). Le fait que leurs griefs ont tous été rejetés et qu'ils n'auront, le cas échéant, pas d'intérêt à recourir contre la nouvelle autorisation de construire ne permet pas encore de considérer l'arrêt attaqué comme un jugement partiel. La Cour de céans ne pourrait donc entrer en matière sur le recours en matière de droit public que si les conditions alternatives de l' art. 93 al. 1 LTF étaient réunies dans la mesure où l'arrêt litigieux n'entre pas dans le champ d'application de l' art. 92 LTF .

Les recourants n'expliquent pas, comme il leur appartenait de le faire, le préjudice irréparable, au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF , auquel ils seraient exposés s'ils ne devaient pas être autorisés à contester immédiatement l'arrêt cantonal litigieux auprès du Tribunal fédéral. Un tel préjudice n'est par ailleurs pas évident. Le fait qu'ils ne pourront

prétendument pas saisir le Tribunal administratif de première instance puis la Chambre administrative de la Cour de justice contre la nouvelle autorisation de construire, faute de disposer d'un intérêt digne de protection à voir trancher une nouvelle fois leurs griefs ne leur cause aucun préjudice. Ils pourront en effet attaquer directement la nouvelle autorisation de construire devant le Tribunal fédéral conjointement avec l'arrêt cantonal incident du 30 août 2022 en reprenant les griefs développés à l'appui du présent recours (cf. art. 93 al. 3 LTF ; ATF 117 Ia 251 consid. 1b; 106 Ia 229 consid. 4). L'allongement de la durée de la procédure qui en résulte ne constitue pas un préjudice irréparable (ATF 144 III 475 consid. 1.2).

La condition posée à l' art. 93 al. 1 let. b LTF n'est pas davantage réalisée. Si l'admission du recours pourrait effectivement conduire l'intimée à renoncer à son projet, il n'est ni établi ni manifeste que les nouveaux calculs auxquels devra procéder le Département du territoire afin de déterminer le prix de vente maximal des logements litigieux nécessiteront des recherches longues et coûteuses et qu'il ne pourra pas rendre sa nouvelle décision dans un délai raisonnable.

Il s'ensuit que l'arrêt entrepris ne peut pas faire l'objet d'un recours ordinaire immédiat au Tribunal fédéral. Le Département du territoire communiquera une copie de la nouvelle autorisation définitive de construire aux recourants.

E. 3

Le recours doit par conséquent être déclaré irrecevable selon la procédure simplifiée prévue par l' art. 108 al. 1 let. a LTF , ce qui rend sans objet la requête d'effet suspensif dont il était assorti. Vu les circonstances, le présent arrêt sera rendu sans frais (art. 66 al. 1, 2ème phrase, LTF) ni dépens, dans la mesure où l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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