

BGer 1P.577/2000 vom 1. Dezember 2000

Bundesgericht, 2000-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.577_2000

FR: TF 1P.577/2000 du 1 décembre 2000

IT: TF 1P.577/2000 del 1 dicembre 2000

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale, qui ne peut être attaquée que par la voie du recours de droit public et qui touche le recourant dans ses intérêts juridiquement protégés (cf. ATF 114 Ia 209 consid. 1a p. 211), le présent recours est recevable au regard des art. 84 ss OJ .

E. 2

Le recourant reproche au Tribunal administratif d'avoir apprécié les faits de manière arbitraire en retenant que les droits à bâtir de la parcelle n° 2563 avaient été épuisés par la construction réalisée sur la parcelle n° 2564 en exécution de l'autorisation de construire délivrée le 30 mars 1984.

a) L'art. 4 du règlement de construction du village de Bernex fixe l'indice d'utilisation maximum des terrains situés à l'intérieur des zones de construction à 0,4 pour les secteurs des habitations collectives, dont font partie les parcelles nos 2563 et 2564, et à 0,6 pour le secteur artisanal, les dispositions de l'art. 129 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI) étant applicables dans les secteurs des habitations individuelles. L'art. 10 de ce règlement autorise le département, après consultation de la commune et de la commission compétente, à déroger aux dispositions du présent règlement si les circonstances le justifient et si cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'indice d'utilisation de 0,4 serait légèrement dépassé par le projet de construction litigieux mis en rapport avec la surface isolée de la parcelle n° 2563. Il est par ailleurs constant que cet indice serait largement dépassé s'il fallait tenir compte de la construction réalisée sur la parcelle voisine dans le calcul de la surface brute de plancher. Le recourant conteste toutefois cette dernière solution qui résulterait, selon lui, d'une interprétation arbitraire de l'accord donné le 28 octobre 1983 par la précédente propriétaire de la parcelle n° 2563 à l'édification d'un immeuble locatif sur la parcelle n° 2564.

b) Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une règle ou un principe juridique clair et indiscuté ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si elle est insoutenable ou en contradiction évidente avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain; par ailleurs, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 126 I 168 consid. 3a p. 170; 124 I 247 consid. 5 p. 250 et les arrêts cités). L'appréciation des faits à laquelle l'autorité intimée a procédé ne saurait être taxée d'arbitraire, au sens où l'entend la jurisprudence

précitée. Il ressort en effet de l'extrait du plan cadastral, annexé à la demande préalable en autorisation de construire déposée le 25 avril 1983 pour la construction d'un immeuble locatif sur la parcelle n° 2564, que l'indice d'utilisation de 0,4 a été calculé en tenant compte de la surface cumulée des biens-fonds nos 2563 et 2564, la parcelle n° 2563 étant affectée à une zone de verdure et à une place de jeux, sous réserve des neuf places de parc prévues en limite de propriété avec la parcelle n° 2564, réduites à sept places dans le cadre du projet définitif.

L'autorité intimée pouvait sans arbitraire déduire de ces éléments - au demeurant non contestés par les parties - que l'immeuble édifié sur la parcelle n° 2564 avait utilisé l'ensemble des droits à bâtir des deux parcelles. Cette interprétation trouve par ailleurs un appui supplémentaire dans le fait qu'aucune dérogation à l'art. 4 du règlement de construction du village de Bernex relatif à l'indice d'utilisation du sol n'a été accordée, ce qui aurait dû être le cas si, comme l'affirme le recourant sans pour autant le démontrer, l'accord donné le 28 octobre 1983 par la précédente propriétaire de la parcelle n° 2563 à la réalisation du projet se limitait à l'implantation de places de parc en limite de propriété et ne s'étendait pas au transfert de ses droits à bâtir.

Le recourant est d'avis que cet accord n'aurait qu'un effet personnel entre parties et n'engagerait pas les futurs acquéreurs de la parcelle n° 2563. Ce faisant, il perd de vue que le transfert d'indice d'utilisation d'une parcelle à l'autre implique l'interdiction d'utiliser ultérieurement, pour le calcul de la surface constructible, la portion de terrain ainsi mise à contribution (ATF 101 Ia 289 consid. 3a p. 291; voir aussi, ATF 119 Ia 113 consid. 3c p. 118; 109 Ia 188 consid. 3 p. 190; 108 Ia 116 consid. 3b p. 121/122; 104 Ia 328 consid. 5e p. 335). Il est dès lors douteux que l'acquéreur, fût-il de bonne foi, d'un terrain ayant déjà servi dans le calcul de la surface constructible d'un projet immobilier réalisé sur une parcelle voisine puisse contester l'effet d'un tel accord, à tout le moins sous l'angle du droit public. Il n'y a cependant pas lieu d'examiner plus avant cette question, car le recourant ne saurait de toute manière prétendre de bonne foi ignorer les conditions dans lesquelles est intervenue la réalisation du bâtiment locatif sur la parcelle n° 2564, étant donné qu'il était l'un des promoteurs de ce projet.

c) Le recourant prétend que le résultat auquel parvient l'arrêt du Tribunal administratif consacrerait une atteinte à son droit de propriété équivalant à une expropriation matérielle.

Ce faisant, il perd de vue que l'inconstructibilité de la parcelle n° 2563 n'est pas due à une mesure d'aménagement du territoire prise par la collectivité publique, mais à une décision du précédent propriétaire de céder ses droits à bâtir à son voisin, qui ne saurait engager la responsabilité financière de la commune. L'interdiction, qui en résulte, d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface qui a déjà servi à un tel calcul ne constitue au surplus pas une restriction inadmissible à la propriété, faute de quoi on parviendrait à détourner par ce biais la limite d'utilisation imposée par la réglementation cantonale ou communale à une parcelle déterminée (cf. ATF 108 Ib 116 consid. 3b p. 121/122). Quant à la limitation de l'indice d'utilisation du sol à 0,4, elle repose sur une base légale, répond à un intérêt public suffisant et n'est pas disproportionnée, s'agissant d'une zone réservée aux habitations collectives.

Le grief tiré de la violation de la garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. est donc mal fondé.

d) Pour le surplus, le recourant ne prétend pas que la cour cantonale aurait fait preuve d'arbitraire en retenant que la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle n° 2563 ne pouvait être admise qu'en dérogation au règlement de construction du village de Bernex et que les conditions à l'octroi d'une telle dérogation n'étaient pas réalisées. En l'absence de tout grief à ce sujet, il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'examiner d'office cette question (cf. art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 125 I 492 consid. 1b p. 495 et les arrêts cités).

E. 3

Le recours doit par conséquent être rejeté aux frais du recourant, qui succombe (art. 156 al. 1 OJ); ce dernier versera en outre une indemnité de dépens à la société G._____, à la communauté des propriétaires par étage X._____, et aux consorts M._____, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 159 al. 1 OJ).

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