

GE_GERICHTE ATA/129/2010 vom 2. März 2010

GE Cour de justice, 2010-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_129_2010

FR: GE_GERICHTE ATA/129/2010 du 2 mars 2010

IT: GE_GERICHTE ATA/129/2010 del 2 marzo 2010

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a LPA).

E. 2

Selon l'art. 4 al. 5 LCI, les autorisations de construire délivrées par le DCTI sont caduques si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent la publication dans la Feuille d'avis officielle. L'al. 7 de la même disposition prévoit que, lorsque la demande est présentée un mois au moins avant l'échéance du délai fixé, le DCTI peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire, sans que la présentation de pièces ne soit requise. L'autorisation ne peut être prolongée que deux fois, sous réserve de circonstances exceptionnelles (art. 4 al. 8 LCI).

Il ressort des dispositions rappelées ci-dessus que, dans la règle, une autorisation de construire devient caduque après deux ans, si elle n'est pas prolongée. La possibilité de refuser la prolongation d'une autorisation à titre

- 5/7 - A/595/2009 conservatoire, par une application analogique de l'art. 13B LaLAT, n'est pas envisageable. Cette disposition, qui vise une situation où aucune autorisation n'est délivrée, prévoit qu'au terme de la période de conservation, le propriétaire « reprend la libre disposition de son terrain » selon les normes en vigueur, sans que l'autorisation qui a été refusée ne soit délivrée automatiquement. Or, une autorisation de construire qui n'a pas été prolongée, ou ne peut pas l'être, est caduque et il n'est pas envisageable de la faire renaître après une certaine période, sans qu'une nouvelle requête en autorisation de construire ne soit déposée.

Au vu de ce qui précède, le refus de prolongation litigieux est un refus définitif et la conclusion subsidiaire de l'intimé doit en tout état être rejetée.

E. 3

a. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, le réexamen du dossier lors de la requête de prolongation fournit à l'administration l'occasion de relever des faits nouveaux, voire de déceler que l'autorisation de construire souffre de vices susceptibles sinon d'entraîner sa révocation, du moins de justifier un refus de prorogation. Le législateur n'a toutefois pas institué en faveur des administrés, sous réserve de l'égalité devant la loi, le droit d'obtenir une prorogation d'une année. Le DCTI a la faculté de ne pas prolonger la validité d'une autorisation de construire pour des motifs objectifs et pertinents (cf. RDAF 1980 p. 329 et ss.). Le pouvoir de l'administration n'est pas sans limite et si la situation au moment de la demande de prolongation est identique à celle qui a prévalu au moment de la

demande initiale, il ne serait pas compris que la première autorisation ne fût pas prolongée. L'administration ferait alors preuve d'arbitraire ou d'inconséquence si elle revenait sur son premier accord. Toutefois, l'administration, si elle entend revenir sur sa première décision, doit alors procéder à un réexamen de la situation et constater l'identité ou la disparité de situation (SJ 1982 p. 135). Ces jurisprudences, bien qu'anciennes, sont toujours d'actualité.

b. Le Tribunal fédéral a récemment exposé, dans une affaire vaudoise, que les règles applicables au refus de prolonger une autorisation de construire n'étaient pas celles de la révocation. L'autorité devait respecter, en particulier, le principe de la bonne foi découlant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique. Le refus de prolonger une autorisation de construire, fondé sur une modification future du règlement régissant l'affectation des zones, pouvait certes prêter le flanc à la critique ; il n'était toutefois pas arbitraire, car les recourants n'avaient pas invoqué de circonstances particulières à l'appui de la demande de prolongation, en particulier de motif justifiant le retard pris dans l'exécution des travaux (Arrêt du Tribunal fédéral 1C.150/2008 du 8 juillet 2008).

E. 4

La situation est, en l'espèce, absolument similaire à celle traitée dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité. Lors de la délivrance d'autorisations de construire, les projets de développement du secteur Praille-Acacias-Vernet étaient seulement frémissants et ne pouvaient justifier un refus conservatoire de l'autorisation de

- 6/7 - A/595/2009 construire. La situation s'est rapidement modifiée et les projets d'aménagement se sont précisés (cf. ATA/45/2008 du 5 février 2008, dans lequel le Tribunal administratif confirme un refus d'autorisation de construire fondé sur l'art. 13B LaLAT). Le projet de l'intimé est devenu contraire aux objectifs d'urbanisme poursuivis par le Conseil d'Etat dans ce secteur, principalement au niveau de la densification.

Au vu de ce qui précède, le DCTI était fondé, en 2008, à refuser la prolongation sollicitée ; le recours sera admis, la décision de la CCRA annulée, et la décision initiale restaurée.

Un émolument de procédure de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. Kreutzer, qui succombe (art. 87 LPA). * * * * *

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