

GE_GERICHTE ATA/1633/2019 vom 5. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1633_2019

FR: GE_GERICHTE ATA/1633/2019 du 5 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE ATA/1633/2019 del 5 novembre 2019

Regeste

Résumé: Rejet d'un recours contre l'autorisation de construire quatre villas. Examen des griefs liés au droit d'être entendu devant le tribunal administratif de première instance, à la portée d'une servitude radiée, à l'esthétique des constructions, aux droits acquis et au principe de la bonne foi.

Erwägungen

E. 14

août 2018 et les arrêts cités ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 526 s. n. 1554 s. ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 précité consid. 2.1 ; ATA/714/2018 précité). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités).

En l'espèce, la chambre de céans dispose d'un pouvoir d'examen au moins aussi étendu que la juridiction de première instance (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 ; ATA/747/2016 du 6 septembre 2016). La chambre de céans a procédé à deux échanges d'écritures et les recourants ont encore déposé des observations complémentaires à deux reprises avant que la cause ne soit gardée à juger. En outre, aucun élément nouveau n'a été apporté à la procédure après le jugement du TAPI.

En conséquence, en ne procédant pas à des mesures qui n'étaient pas nécessaires à la solution du litige, comme vu ci-dessus, le TAPI n'a pas violé le droit d'être entendu des recourants.

S'agissant de leur droit à la réplique, il appert que, dans les circonstances du cas d'espèce et compte tenu de l'étendue et de la gravité relatives de la violation du droit d'être entendu des recourants réalisée par le TAPI, les conséquences de celle-ci ont valablement pu être effacées par l'instruction menée par la chambre de céans et le grief sera écarté.

- 12/16 - A/3156/2018 6)

Les recourants estiment que le projet nuirait au caractère architectural du quartier en violation de l'art. 15 LCI.

a. Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (art. 15 al. 1 LCI). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 2 LCI).

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées). Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/873/2018 précité). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées).

c. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/166/2018 du 20 février 2018 et les références citées).

d. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1426/2019 du 24 septembre 2019).

- 13/16 - A/3156/2018

En l'espèce, les recourant font grief au département d'avoir autorisé quatre villas, ce nombre entraînant une densification excessive.

Le préavis favorable de la CA fait suite à une modification du projet en raison d'un premier préavis défavorable concernant notamment une disposition différente des quatre villas sur la parcelle. En conséquence, il appert que l'examen de cette commission a notamment porté sur l'intégration des constructions dans le quartier.

S'agissant de la configuration du quartier, il peut être relevé que les deux parcelles faisant face à la parcelle litigieuse, de l'autre côté du chemin, sont de respectivement 942 m² (no 1'401) et 944 m² (no 1'403), soit environ d'une surface de la moitié de celle de la parcelle concernée. Ces parcelles ainsi que les suivantes entourées par le chemin (nos 1'388, 1'389,

1'391, 1'392, 1'400 et 1'400) sont toutes d'une surface d'environ la moitié de celle concernée par l'autorisation de construire. En conséquence, cela permet de retenir que l'harmonie dont les recourants font grand cas n'existe pas, s'agissant des surfaces des parcelles, mais uniquement s'agissant du nombre de constructions principales sur chaque parcelle.

Il appert également que le nombre, et donc la densité des constructions, n'a jamais été remis en question par la CA par rapport au projet autorisé et les recourants ne fondent leur critique à ce sujet que sur une appréciation différente de la notion d'harmonie ou d'esthétique.

En conséquence, l'art. 15 al. 2 LCI donnant un poids particulier au préavis de la CA, la chambre de céans doit, dans ces circonstances et à l'instar du TAPI pour partie composé de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, observer une certaine retenue (ATA/417/2019 du 9 avril 2019 et les arrêts cités).

Le grief des recourants doit donc être écarté. 7)

Les recourants estiment que le projet de construction porte atteinte à leurs droits acquis, consacrés par la servitude de 1980.

Dans leur argumentation, les recourants omettent de tenir compte d'un élément essentiel, à savoir qu'une servitude de restriction de bâtir – comme son nom l'indique – porte atteinte à la garantie de la propriété du propriétaire du fond grevé. Leur raisonnement ne tient pas compte non plus du fait qu'aucune des parcelles appartenant aux recourants n'était bénéficiaire de la servitude litigieuse, celle-ci ayant été établie en faveur de l'État de Genève et qu'ils ne peuvent dès lors en tirer aucun droit. En conséquence, fondée sur des prémisses erronées, l'argumentation des recourants tombe à faux. Quant à la portée de la servitude et à sa validité, la question est exorbitante au litige.

- 14/16 - A/3156/2018

De plus, le parallèle qu'ils effectuent avec la stabilité des plans d'affectation ne leur est d'aucun secours. En effet, la garantie des situations acquises en lien avec l'art. 21 al. 2 LAT concerne certes la situation de bâtiments édifiés régulièrement conformément au droit en vigueur à une certaine époque, mais ne peut être invoquée concernant les droits d'autres propriétaires. Cette garantie concerne chaque propriétaire par rapport au maintien des constructions qui lui appartiennent (Thierry TANQUEREL, ad art. 21, in Heinz AEMISEGGER, Pierre MOOR, Alexander RUCH, Pierre TSCHANNEN éd., Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n. 54-55).

Finalement, s'agissant du principe de la bonne foi, les recourants ne font valoir aucune assurance concrète quant au développement du quartier qu'ils auraient personnellement reçue, et il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant cet argument.

Les griefs seront donc écartés. 8)

En tous points infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à Mme MATTHOPOULOU, M. KAFANTARIS, Dabs investment SA et MT Capital SA, à la charge conjointe et solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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