

## **GE\_GERICHTE ATA/199/2013 vom 26. März 2013**

GE Cour de justice, 2013-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_199\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_199_2013)

FR: GE\_GERICHTE ATA/199/2013 du 26 mars 2013

IT: GE\_GERICHTE ATA/199/2013 del 26 marzo 2013

### **Regeste**

Résumé: Lorsqu'une autorisation de démolir est étroitement liée à un projet de construction répondant à un intérêt public, mais vise des bâtiments aux qualités architecturales, environnementales et urbanistiques reconnues, le département doit veiller à diminuer le risque qu'après la mise en oeuvre de cette autorisation, le projet en justifiant l'octroi ne soit pas réalisé. En application du principe de la proportionnalité, il doit assortir l'autorisation de démolir, délivrée dans le cadre d'une autorisation préalable de construire, d'une condition suspensive tenant à l'octroi d'une autorisation définitive de construire, entrée en force de chose décidée.

### **Erwägungen**

#### **E. 31**

décembre 2010). 3) a. Selon l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/343/2012 du 5 juin 2012 et références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/281/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

b. Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_7/2009 du 20 août 2009 consid.1 ; 1 C\_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 consid. 3). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché personnellement, cet intérêt se distinguant de celui, général, des autres habitants, de manière à exclure l'action populaire ; le recourant doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence

- 15/22 - A/531/2010 sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 pp. 133 ss ; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470 ; Arrêt du Tribunal fédéral

1C\_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 1).

c. Lorsque la décision litigieuse concerne la démolition de locaux qui font l'objet d'un bail à loyer, le locataire ne peut plus se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation d'une telle décision, dès lors qu'il a reçu son congé. En effet, quand bien même il conteste ce dernier par-devant les juridictions compétentes en matière de baux et loyers, la procédure ouverte à ce sujet ne peut aboutir qu'à deux solutions alternatives : si la résiliation du bail est annulée, le projet de construction querellé ne peut plus être réalisé et le locataire perd tout intérêt au recours ; si la résiliation du bail est, au contraire, confirmée, le locataire, qui doit quitter les lieux, n'est plus concerné par le projet de construction. La qualité pour recourir doit, partant, lui être déniée (ATA/51/2013 du 29 janvier 2013 ; ATA/139/2006 du 14 mars 2006 ; ATA/916/2004 du 23 novembre 2004 ; ATA/548/2004 du 15 juin 2004 ; ATA/655/2002 du 5 novembre 2002). 4)

En l'espèce, l'Ecole Farny est locataire de la villa située sur la parcelle n° 1'860, dont la décision querellée autorise la démolition. Au cours de la procédure de première instance, l'Etat de Genève, en sa qualité de propriétaire du bien-fonds concerné, a résilié le bail dont ladite école bénéficiait depuis 1989. L'Ecole Farny a depuis contesté ce congé par devant les juridictions compétentes en matière de baux et loyers dans une procédure, dont l'issue n'est pas connue. A teneur de la jurisprudence précitée, ces circonstances remettent en cause sa qualité pour recourir. La question peut toutefois souffrir de demeurer indécise, dans la mesure où la chambre de ceans doit de toute façon entrer en matière sur le recours formé par l'Ecole Bénédicte.

Cette dernière dispose en effet de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 let b LPA. En tant qu'elle loue des locaux situés à proximité immédiate des parcelles concernées par la démolition, elle dispose d'un intérêt spécial, étroit et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation. Son intérêt à l'annulation de la décision litigieuse ne se réduit pas à celui de sa société coopérative de pouvoir continuer à louer la villa menacée de démolition. Il consiste également dans la préservation de son environnement immédiat que la mise en œuvre de la décision querellée affecterait directement. En reprochant au département d'avoir méconnu la valeur architecturale et environnementale des constructions existantes et, partant, d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de démolir, l'Ecole Bénédicte invoque en effet des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur sa propre situation de fait.

Le recours formé par l'Ecole Bénédicte est, partant, recevable. 5)

Les recourantes sollicitent l'audition d'un représentant du SMS.

- 16/22 - A/531/2010

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C\_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation

anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C\_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D\_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D\_51/2011 du 8 novembre 2011 ; 2C\_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b).

En l'espèce, la chambre de céans est en mesure de trancher le litige au vu du dossier. Celui-ci contient un préavis du SMS et des études relatives à la valeur patrimoniale des bâtiments en cause, suffisamment explicites pour qu'il puisse être renoncé à l'audition d'un représentant de ce service. Par souci d'économie de procédure, la mesure d'instruction requise sera rejetée. 6)

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, un recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives ne sont en revanche pas compétentes pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).

De jurisprudence constante, 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 (ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 et les références citées). Les autorités de recours se limitent alors à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant 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 (ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et les références citées).

Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté

- 17/22 - A/531/2010 d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées). 7)

L'objet du litige consiste dans l'autorisation de démolir les bâtiments F47, F66 et F228 sis sur les parcelles nos 1'430, 1'860 et 6'783, que le département a délivrée à MM. Paget et l'Etat de Genève en application de l'art. 1 al. 1 let. c LCI.

Les services et autorités consultés se sont déclarés favorables à la délivrance de cette autorisation, à l'exception du SMS qui, sur la base de l'avis de deux historiens, a préavisé défavorablement la démolition, en raison de la qualité architecturale, environnementale et urbanistique des bâtiments en cause dont aucun n'a jusqu'ici fait l'objet d'une quelconque mesure de protection. La Ville de Genève a, quant à elle, subordonné son préavis favorable à la condition qu'une autorisation de construire en force soit obtenue par les requérants. 8)

Selon les recourantes, la décision querellée consacrerait une violation du principe de coordination en tant qu'elle autorise la démolition, avant qu'une autorisation définitive de

construire n'ait été délivrée à MM. Paget et à l'Etat de Genève pour la réalisation de leur projet. a. D'abord ancré à l'art. 25a LAT, le principe de coordination formelle et matérielle est désormais expressément consacré par le droit cantonal. Selon l'art. 3A LCI, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'Etat (al. 1). En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises et veille à ce que celles-ci soient délivrées et publiées simultanément dans la FAO (al. 2). L'art. 12A LPA rappelle quant à lui le principe général selon lequel les procédures doivent être coordonnées lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit son applicables à un projet.

b. A de nombreuses reprises, la jurisprudence a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions impliquant l'application de plusieurs dispositions légales différentes pour la réalisation du même projet. S'il existe entre celles-ci une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'en assurer la coordination matérielle (ATF 118 IV 381 ; 118 Ib 326 ; 117 Ib 35 ; 116 Ib 175 ; 116 Ib 50 ; 114 Ib 125 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_14/2011 du 26 avril 2011 consid. 2.1 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/32/2002 du 15 janvier 2002). De l'exigence de coordination matérielle naît une obligation de coordination formelle (ATF 117 Ib 35 et 325). Ces principes

- 18/22 - A/531/2010 développés dans le cadre de l'application du droit fédéral valent par analogie dans tous les cas où un projet relève de dispositions légales cantonales étroitement imbriquées, en bon respect des art. 3A LCI et 12A LPA.

c. Selon la juridiction de céans, en présence d'une autorisation préalable de construire impliquant la démolition d'un bâtiment existant, l'autorisation de démolir doit être obtenue dans le cadre de cette première procédure (ATA/162/1998 du 24 mars 1998 consid. 4 ; ATA/692/1997 du 11 novembre 1997 consid. 6). Dans la mesure où une autorisation préalable de construire fixe l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture d'un projet (art. 5 al. 1 LCI) et que ces éléments ne peuvent ensuite plus être contestés au stade de l'autorisation définitive de construire (art. 146 al. 1 LCI), seule cette solution permet de respecter les principes de coordinations formelle et matérielle. 9)

En l'espèce, MM. Paget et l'Etat de Genève ont sollicité une autorisation préalable de construire au sens de l'art. 5 al. 1 LCI. Leur projet de construction impliquant la démolition des bâtiments F47, F66 et F228, ils ont en parallèle requis l'octroi d'une autorisation de démolir. Ces deux demandes ont été instruites, puis autorisées simultanément par le département, conformément à la jurisprudence précitée. Après que des recours eurent été formés à leur encontre, les décisions en cause ont certes suivi des cours différents. Au final, les deux volets composant le projet, soit celui tenant à la démolition des bâtiments existants, d'une part, et celui relatif aux nouvelles constructions d'autre part, ont toutefois pu être appréciés simultanément par la chambre de céans, comme l'atteste l'arrêt rendu ce jour dans la cause A/4337/2010.

Le principe de coordination est ainsi respecté. 10) Selon les recourantes, le département aurait abusé de son pouvoir d'appréciation, en délivrant l'autorisation de démolir litigieuse contre l'avis du SMS.

a. Dans l'exercice de ses activités, l'autorité administrative est soumise au respect des principes constitutionnels régissant le droit administratif, tels l'égalité de traitement, la proportionnalité, l'intérêt public et l'interdiction de l'arbitraire. Elle abuse de son pouvoir d'appréciation lorsqu'elle reste certes dans le cadre fixé par la loi, mais viole les principes constitutionnels parce qu'elle fonde sa décision sur des motivations étrangères à l'intérêt public ou arbitraires, crée des inégalités injustifiées ou ne respecte par le principe de proportionnalité (ATF 137 V 71, 73, T. TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 170-171 n° 512 et 515).

b. Ancré à l'art. 5 al. 2 Cst., le principe de proportionnalité vaut pour l'ensemble de l'activité étatique dont il limite l'exercice (A. AUER/G. MALINVERNI/M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Vol. II, 2006, p.107 n° 226 ss). Il comporte traditionnellement trois aspects : d'abord, le moyen

- 19/22 - A/531/2010 choisi doit être propre à atteindre le but fixé (sous-principe d'adéquation ou d'aptitude). De plus, entre plusieurs moyens adaptés, celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés doit être privilégié (sous-principe de nécessité) ; enfin, l'on doit mettre en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré avec le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (sous- principe de proportionnalité au sens étroit ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 7.1 ; ATA/846/2012 du 18 décembre 2012 consid. 4b ; ATA/803/2012 du 27 novembre 2012 consid. 8e).

En l'espèce, le SMS a préavisé défavorablement l'autorisation de démolir requise par MM. Paget et l'Etat de Genève, en raison des qualités architecturales, environnementales et urbanistiques des bâtiments en cause, dûment relevées par différentes études. Dans le même temps, ce service n'a pas préconisé l'adoption d'une mesure de protection particulière, au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), pour lesdits bâtiments.

Procédant à la pesée des intérêts en présence, le département a choisi de s'écarter de ce préavis et de privilégier l'intérêt public à la construction de logements, au détriment de celui tendant dans la protection du patrimoine. La balance a en effet penché en faveur de la délivrance de l'autorisation de démolir querellée, parce que celle-ci devait permettre la réalisation d'un projet de construction qui contribuerait à lutter contre la pénurie de logements que connaît Genève. La délivrance simultanée de l'autorisation de démolir et de la DP 18'147- 7 (remplacée depuis par la DP 18'147-4), comme le fait que ces deux décisions se réfèrent l'une à l'autre, en attestent.

Au regard de ce projet de construction, le département était effectivement fondé à délivrer l'autorisation de démolir requise par MM. Paget et l'Etat de Genève. Il pouvait en l'espèce d'autant plus donner la priorité à l'intérêt public à la construction de logements que son service spécialisé n'exigeait pas l'adoption de mesures de protection particulières pour les bâtiments en cause.

Sous sa forme actuelle, la décision querellée n'en consacre pas moins une violation du principe de la proportionnalité. Lorsqu'une autorisation de démolir est, comme en l'espèce, étroitement liée à un projet de construction répondant à un intérêt public, mais vise des bâtiments aux qualités architecturales, environnementales et urbanistiques reconnues, le département doit en effet veiller à diminuer le risque qu'après la mise en œuvre de cette autorisation, le projet en justifiant l'octroi ne soit pas réalisé. Il doit, dans de telles

circonstances, privilégier un mode de décision qui, tout en étant apte à atteindre le but visé, soit plus respectueux de l'intérêt public à la protection du patrimoine, comme de l'intérêt privé des habitants du secteur de jouir de ce dernier.

- 20/22 - A/531/2010

Ce moyen consiste à assortir l'autorisation de démolir, délivrée dans le cadre d'une autorisation préalable de construire, d'une condition suspensive tenant à l'octroi d'une autorisation de construire définitive, ayant acquis force de chose décidée. Vu le préavis défavorable du SMS à la démolition des bâtiments en cause et la valeur patrimoniale que revêtent ces derniers, le principe de la proportionnalité imposait en l'espèce de soumettre la démolition à une telle condition. Il l'exige d'autant plus désormais que l'autorisation préalable de construire a dû être annulée (cause A/4337/2010).

La décision de la commission du 27 juillet 2010 doit donc être annulée et l'autorisation de démolir M 6'140-7 assortie de la condition suspensive susmentionnée. 11) Complétée en ce sens, cette autorisation remplit les conditions de restriction posées par l'art. 36 Cst. Elle se fonde sur une base légale (art. 1 al. 1 let. c LCI), répond à un intérêt public prépondérant (la construction de logements en période de pénurie) et respecte le principe de proportionnalité.

La question de savoir si elle porte atteinte à la garantie de la propriété et à la liberté économique des recourantes peut donc souffrir de demeurer indécise. 12) Compte tenu de ce qui précède, les recours de l'Ecole Bénédicte et de l'Ecole Fanny, en tant que ce dernier est recevable, seront donc partiellement admis.

Un émolument réduit à CHF 500.- sera mis à la charge de MM. Paget et de l'Etat de Genève (en sa qualité de bénéficiaire de l'autorisation annulée), pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera en outre allouée aux recourantes, à la charge de MM. Paget, d'une part, à hauteur de CHF 250.- et de l'Etat de Genève, d'autre part, à hauteur de CHF 750.- (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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