

GE_GERICHTE ATA/414/2015 vom 5. Mai 2015

GE Cour de justice, 2015-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_414_2015

FR: GE_GERICHTE ATA/414/2015 du 5 mai 2015

IT: GE_GERICHTE ATA/414/2015 del 5 maggio 2015

Erwägungen

E. 31

octobre 2012 violerait, par ailleurs, la garantie de sa propriété (art. 26 Cst.) car la délibération porterait atteinte de manière disproportionnée à ses intérêts et l'empêcherait de réaliser ses propres projets de construction antérieurs. 13) De jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'art. 5 Cst. n'est pas susceptible d'être invoqué de manière autonome devant les tribunaux. Ainsi, le principe de la légalité, hormis en droit pénal et fiscal où il a une signification particulière (et où son invocabilité directe découle d'autres bases constitutionnelles et légales, à savoir notamment les art. 127 Cst. et 1 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 - CP - RS 311.0), le principe de la légalité n'est pas un droit constitutionnel du citoyen, mais un principe constitutionnel qui ne peut pas être invoqué en tant que tel, mais seulement en relation avec la violation, notamment, du principe de la séparation des pouvoirs, de l'égalité, de l'interdiction de l'arbitraire ou la violation d'un droit fondamental spécial (ATF 140 I 386 consid. 4.4 ; 136 I 249 consid. 2.5 ; 134 I 326 consid. 2.1).

Il en va de même du principe de proportionnalité, qui s'examine en principe dans le cadre des atteintes aux droits fondamentaux, conformément à l'art. 36 Cst., du moins lorsque ne sont en jeu – comme ici – que des normes de droit cantonal

- 19/24 - A/3583/2012 (ATF 134 I 156 consid. 4.1 et 4.2 ; 131 I 99 consid. 3.3). Quoi qu'il en soit, le recourant se prévaut en l'espèce également de la garantie de la propriété, si bien que les principes de la légalité et de la proportionnalité doivent – le cas échéant – être examinés dans ce cadre (arrêt du Tribunal fédéral 2C_448/2014 du 5 novembre 2014 consid. 4).

Le grief tiré de l'art. 5 Cst., pris en lui-même, est ainsi irrecevable. 14) a. Aux termes de l'art. 26 al. 1 Cst., la propriété est garantie. Cette disposition protège, dans sa conception première, les droits patrimoniaux concrets du propriétaire, soit celui de conserver sa propriété, d'en jouir et de l'aliéner (fonction individuelle ; ATF 131 I 333 consid. 3.1). Elle vise ainsi à protéger les droits de chaque propriétaire individuel et s'étend non seulement à la propriété des biens mobiliers et immobiliers mais aussi aux droits réels restreints, aux droits contractuels, aux droits de propriété intellectuelle, aux droits acquis des citoyens contre l'État et à la possession (ATF 128 I 295 consid. 6a ; ATA/336/2014 du 13 mai 2014 consid. 10b).

b. La garantie de la propriété revêt également une fonction institutionnelle (ATF 127 I 60 consid. 3 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/ Michel HOTTELIER, op. cit., vol. II, 3ème éd., 2013, n. 810 ss ; Regina KIENER/ Walter KÄLIN, Grundrechte, 2ème éd., 2013, p. 337) et une fonction compensatrice (art. 26 al. 2 Cst. ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_349/2011 du 9 janvier 2012 consid. 3.5 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/

Michel HOTTELIER, op. cit., n. 813 ss ; Regina KIENER/Walter KÄLIN, op. cit., p. 338), que le recourant, à juste titre du reste, n'invoque pas en l'espèce.

c. Dans sa dimension individuelle, la garantie de la propriété est – au contraire des libertés idéales – un droit fondamental dont l'étendue est fortement encadrée par la législation spécifique (« stark normgeprägt ») ; ainsi, elle ne confère pas une liberté illimitée de construire, les règles en matière d'aménagement du territoire et de construction pouvant au contraire limiter, parfois de manière sensible, le droit d'utiliser son bien-fonds à de telles fins (Andreas AUER/ Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, op. cit., n. 790 et 827). 15) La garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. n'est ainsi pas absolue. Comme toute liberté, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 140 I 168 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 4.1).

Procéder à un tel examen suppose toutefois que la mesure litigieuse constitue une atteinte (appelée aussi restriction ou ingérence) au droit fondamental invoqué (ATF 139 I 229 consid. 5.9), ce qu'il convient d'examiner plus en détail.

- 20/24 - A/3583/2012 16) a. Constitue une atteinte à un droit fondamental, selon la conception en vigueur en Suisse, toute action ou omission imputable à l'État qui interfère avec le champ de protection, c'est-à-dire le champ d'application matériel, du droit fondamental en cause (Regina KIENER/Walter KÄLIN, op. cit., p. 94 ; Jörg Paul MÜLLER, Allgemeine Bemerkungen zu den Grundrechten, in Daniel THÜRER et al., Droit constitutionnel suisse, 2001, pp. 621-645, 639 ; principes mis en œuvre p. ex. dans l'ATF 139 I 280 consid. 4.2).

b. Parmi les formes consacrées d'atteintes à la garantie de la propriété, on trouve l'expropriation formelle, les restrictions de droit public liées au droit de l'aménagement du territoire, des constructions ou de la protection de l'environnement (telles que modifications de zones, obligations découlant d'un plan d'affectation, etc., et dont certaines peuvent être constitutives, selon le degré de gravité, d'une expropriation matérielle), ou encore les saisies et autres séquestres (Regina KIENER/Walter KÄLIN, op. cit., p. 342-346). 17) La jurisprudence donne aussi des exemples de mesures qui n'entrent pas dans le champ de protection de la garantie de la propriété, et donc ne constituent pas une atteinte à cette dernière. Ainsi, la garantie de la propriété protège les divers droits liés à la propriété, mais pas le patrimoine en tant que tel (ATF 127 I 60 consid. 3b), si bien qu'un tribunal ne peut entrer en matière sur le grief d'un avocat nommé d'office qui se plaint de ce que les honoraires prévus pour ce genre de mandats ne couvriraient pas ses frais (ATF 132 I 201 consid. 7.1 = JdT 2008 I 116, 119 s.).

De même, un riverain peut invoquer la garantie de la propriété afin de s'opposer à un régime de circulation routière, mais seulement si celui-ci l'empêche d'utiliser sa propriété de manière conforme à son but ou rend son utilisation notablement plus difficile (ATF 131 I 12 consid. 1.3.3 = RDAF 2006 I 699).

Un règlement communal qui prévoit notamment à qui les logements peuvent être loués, et fixe des limites de revenu et de fortune, ainsi que certaines conditions de résiliation et de prolongation du bail, ne porte pas atteinte à la garantie de la propriété, mais uniquement à la liberté économique (ATF 131 I 333 consid. 3.1. et 3.2). 18) a. En l'espèce, la délibération attaquée comprend deux aspects, à savoir la constitution d'un droit de superficie en faveur

de la FULE et l'affectation au domaine privé d'une parcelle appartenant jusqu'à son adoption au domaine public communal.

b. Or cette désaffectation ne porte en soi aucune limitation des droits de M. ACQUAROLI de conserver ou d'aliéner la parcelle adjacente. En outre, et contrairement à ses allégués, il n'est pas exact que cette mesure l'empêcherait d'entreprendre tout projet de construction sur son bien-fonds. A priori et sous

- 21/24 - A/3583/2012 réserve du respect de la législation en matière de construction, il peut parfaitement projeter, pour ne prendre qu'un exemple, des travaux de réaménagement intérieur. Il sied toutefois de relever que la situation de l'immeuble et sa construction actuelle – notamment son mur en pignon borgne et sa proximité avec des constructions basses sur cour – limitent nécessairement les possibilités d'étendre l'immeuble existant.

c. Le recourant se plaint également de ce que la désaffectation de la parcelle en cause entraînerait une atteinte à sa propriété du fait de l'assujettissement à un régime légal différent en matière de respect des limites de propriétés. Pourtant, ce n'est pas tant l'affectation au domaine public ou privé de la parcelle adjacente qui entraîne des conséquences en la matière que le caractère vierge ou construit de la parcelle. Or si ce dernier devient certes possible une fois la parcelle affectée au domaine privé communal, seule la délivrance d'une autorisation de construire le consacrera. La bonne foi du recourant apparaît en outre sur ce terrain sujette à caution, dès lors que la réalisation de son propre projet (DD 104'600) ne peut elle-même s'envisager sans une désaffectation de la parcelle 3'556B. Il convient à cet égard de préciser que la demande d'autorisation ne vise que la parcelle n° 1'151, alors que les plans concernent à l'évidence aussi la parcelle n° 4'220, dont les requérants ne sont pourtant pas propriétaires – ce alors qu'il découle justement de la garantie de la propriété qu'il n'est pas possible de construire sur une parcelle sans l'accord de son propriétaire, à savoir en l'occurrence la ville.

d. Au surplus, quand bien même l'assujettissement à certaines obligations de droit de la construction relèverait d'une atteinte à la garantie de la propriété, cette dernière ne serait pas violée pour autant.

La désaffectation en cause repose en effet sur des bases légales claires et pour l'essentiel de nature formelle (art. 30 al. 1 let. k LAC ; 11 al. 2 LDPu ; et 9A RUDP), et qui ont été ici respectées. Le but de cette désaffectation est la possibilité de construire des logements étudiants, ce qui répond manifestement à un intérêt public dès lors que le canton de Genève manque notablement de logements universitaires. La mesure répondrait également aux critères d'adéquation et de nécessité, puisque toute construction de logements sur cette parcelle suppose sa désaffectation préalable du domaine public. Les limitations au droit de construire du recourant devraient enfin céder le pas face à l'intérêt public important en jeu et seraient donc proportionnées. C'est du reste si l'on suivait l'interprétation du recourant que le principe de proportionnalité ne serait plus respecté : en effet, toute désaffectation du domaine public d'une parcelle adjacente à une parcelle en mains privées serait désormais interdite, au simple motif qu'elle emporterait des obligations supplémentaires de droit des constructions pour le propriétaire voisin.

e. Quant au droit de superficie accordé à la FULE par la ville, il s'agit d'une mesure préalable à la réalisation du projet visé par la DD 105'142, mais qui ne

- 22/24 - A/3583/2012 préjuge en rien du caractère autorisable de celui-ci, et encore moins de sa réalisation effective, et qui n'a donc aucune influence, en tant que telle, sur les droits de propriété du recourant.

f. Partant, le grief de violation de la garantie de la propriété sera écarté. 19) Il y a lieu de préciser que si le considérant qui précède traite la question de l'assujettissement à certaines règles de droit de la construction (distances aux limites de propriété, vues droites) du fait de la désaffectation du domaine public de la parcelle voisine, la question du respect de ces règles (en particulier la possibilité de construire, dans un contexte urbain comme celui d'espèce, en limite de propriété au sens de l'art. 24 LCI, ainsi que le respect des vues droites, étant rappelé que le refus d'autorisation du projet du recourant se fonde également sur un non-respect de ces vues par rapport à son propre immeuble) devra être examinée dans le cadre du contentieux lié au refus d'autorisation DD 104'600, actuellement pendant devant le TAPI.

S'agissant d'autres griefs soulevés par le recourant dans le cadre de la présente procédure – en particulier la question du caractère autorisable du projet de la FULE en lien avec l'exiguïté de la parcelle, ainsi que celle de la perte d'ensoleillement de l'immeuble du recourant en cas d'autorisation du projet de la FULE –, ils devront le cas échéant être développés dans le cadre de l'éventuel contentieux lié à la demande d'autorisation de construire DD 105'142. 20) Au vu de tout ce qui précède, les recours, mal fondés, seront rejetés. 21) Un émolument global de CHF 3'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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