

# **GE\_GERICHTE ATA/484/2025 vom 29. April 2025**

GE Cour de justice, 2025-04-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_484\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_484_2025)

FR: GE\_GERICHTE ATA/484/2025 du 29 avril 2025

IT: GE\_GERICHTE ATA/484/2025 del 29 aprile 2025

## **Regeste**

Résumé: Rejet d'un recours contre un jugement du TAPI confirmant un refus d'autorisation de surélever une barre d'immeubles constituée de cinq immeubles de six étages sur rez, faisant partie d'un ensemble de plusieurs barres d'immeubles construites selon un plan d'ensemble de 1959, en vue de créer 42 logements sur deux étages supplémentaires. Examen des conditions de la dérogation à l'obligation d'adopter un PLQ et de l'application analogique de l'art. 12 al. 3 LGZD non remplies en l'espèce. Examen des motifs de refus de la dérogation lesquels permettraient au département de prendre cette décision, sans constituer un abus de pouvoir d'appréciation, en se fondant sur les motifs des préavis défavorables à la surélévation projetée, notamment ceux de la commune et de l'office de l'urbanisme. L'autorité intimée avait pris en compte la densité du quartier ainsi que les inconvénients qui pourraient découler du projet pour les habitants du quartier en général et ceux de l'ensemble d'immeubles visé en particulier sous la forme d'une perte de qualité des espaces entre les bâtiments en raison notamment d'une diminution de l'ensoleillement. Ainsi que la capacité des infrastructures publiques du secteur qui ne pourraient pas absorber une augmentation du nombre d'habitants, surtout si l'ensemble des immeubles venait à être surélevé. Examen du principe de l'égalité de traitement, une autorisation de surélever, d'une seul étage plus attique, une autre barre d'immeubles dix ans auparavant. Toutefois une autre surélévation venait d'être refusée pour la barre d'immeuble voisine et la situation du quartier avait changé en dix ans. Pas de violation du principe de l'égalité de traitement en l'occurrence. Examen du principe de la confiance en lien avec les échanges ayant eu lieu avec le département concernant une demande de renseignement antérieure. Cependant, il s'avère qu'aucune assurance n'a été donnée aux recourants ni sur la dérogation à l'obligation d'établissement préalable d'un PLQ ni sur la délivrance de l'autorisation de surélever les immeubles. Examen et confirmation des émoluments fixés en application de l'art 257 al. 3 RCI vu les circonstances.

## **Erwägungen**

### **E. 8**

Les recourants contestent le bordereau du 17 mars 2022 fixant une taxe d'enregistrement de CHF 250.- et un émolument de surélévation de CHF 19'550.-, en lien avec la décision de refus DD 6\_\_\_\_\_.

#### **E. 8.1**

Les contributions causales telles que les émoluments perçus à l'occasion d'une décision sont régies par les principes de couverture des frais et d'équivalence lorsque la loi formelle ne précise pas elle-même suffisamment les critères de calcul (ATF 149 I 305 consid. 3.2-3.3). Selon le principe de la couverture des frais, le produit global des contributions ne doit pas dépasser, ou seulement de très peu, l'ensemble des coûts engendrés par la branche ou

subdivision concernée de l'administration, y compris, dans une mesure appropriée, les provisions, les amortissements et les réserves. Le principe d'équivalence - qui est l'expression du principe de la proportionnalité en matière de contributions publiques - implique que le montant de la contribution soit en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie et reste dans des limites raisonnables. Il n'exige pas que la contribution corresponde dans tous les cas exactement à la valeur de la prestation; le montant de la contribution peut en effet être calculé selon un certain schématisme tenant compte de la vraisemblance et de moyennes. La contribution doit cependant être établie selon des critères objectifs et s'abstenir de créer des différences qui ne seraient pas justifiées par des motifs pertinents (ATF 143 I 220 consid. 5.2 ; arrêt du Tribunal fédéral précité consid. 6.1).

### **E. 8.2**

Selon l'art. 154 LCI, le département perçoit un émolument pour toutes les autorisations et permis d'habiter ou d'occuper qu'il délivre ainsi que pour les

- 18/21 - A/1430/2022 recherches d'archives ayant trait aux autorisations de construire (al. 1). Ces émoluments sont fixés par le Conseil d'État (al. 2). Ils sont dus également en cas de refus d'autorisation (art. 254 al. 1 RCI). À teneur de l'art. 254 RCI, le département perçoit, lors de la constitution des dossiers et notamment pour toute autorisation ou refus d'autorisation qu'il délivre en application de la loi et de ses règlements d'application, les émoluments calculés selon les dispositions du présent chapitre. Exceptionnellement, l'émolument peut être réduit lorsqu'il paraît manifestement trop important par rapport à l'objet de la demande d'autorisation de construire. L'autorité statue librement. Conformément à l'art. 257 RCI, pour l'enregistrement des demandes d'autorisation de construire, lesquelles comprennent également les demandes de renseignements, l'émolument s'élève à CHF 250.- par demande. Aucune demande d'autorisation n'est enregistrée tant que l'émolument y relatif n'a pas été acquitté (al. 1). Les émoluments des al. 3 à 11 sont perçus sans préjudice de l'émolument d'enregistrement prévu à l'al. 1 (al. 2 1<sup>er</sup> phr.). Pour les décisions sur demandes d'autorisation de construire, l'émolument est, sous réserve des al. 4 à 12, proportionnel à la surface de plancher utile dont l'édification, le cas échéant la démolition, est projetée ; l'émolument de base s'élève à CHF 50.- par unité de surface de 10 m<sup>2</sup> ; il est indivisible (al. 3). Le 6 juillet 2017, la chambre constitutionnelle de la Cour de justice a validé la teneur des nouveaux art. 254 al. 1, 257 al. 1 et 10 RCI (à l'exception de l'art. 257 al. 10, pour lequel une nouvelle teneur est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018). Elle a notamment considéré que l'émolument d'enregistrement de CHF 250.- (art. 257 al. 1 RCI) respectait les principes de couverture des frais et d'équivalence et que la perception d'un émolument en cas de refus d'autorisation (art. 254 al. 1 RCI) reposait sur une base légale suffisante (ACST/12/2017 consid. 7d ss).

### **E. 8.3**

Lorsque les émoluments qui sont prélevés ne représentent qu'une contribution au coût de fonctionnement global de l'administration en cause, il appartient en principe au législateur de déterminer le montant desdits émoluments dans une loi formelle ou, au moins, d'imposer des limites à leur détermination par le pouvoir délégué. A minima, ces limites prendront la forme d'un cadre ou d'un plafond, voire préciseront les bases de calcul des émoluments en cause (ATF 143 I 227 consid. 4.3.2).

### **E. 8.4**

Selon le principe de la couverture des frais, le produit global des contributions causales ne doit pas dépasser, ou seulement de très peu, l'ensemble des coûts engendrés par la subdivision concernée de l'administration (ATF 135 I 130 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_80/2020 du 15 octobre 2020 consid. 6.3 ; ACST/12/2017 précité consid. 3d et les références citées). Les dépenses à prendre en compte ne se limitent pas aux frais directs ou immédiats générés par l'activité administrative considérée ; elles englobent les frais généraux, en particulier ceux de port, de téléphone, les salaires du personnel, le loyer, ainsi que les intérêts et l'amortissement des capitaux investis et des équipements. La subdivision - 19/21 - A/1430/2022 administrative concernée se définit par référence à toutes les tâches administratives matériellement liées les unes aux autres, formant un ensemble cohérent. Les émoluments perçus pour des prestations fournies dans une subdivision administrative ne doivent pas nécessairement correspondre exactement aux coûts de chacune de ces prestations. Certaines prestations, qui coûtent relativement peu cher à l'administration, peuvent être taxées plus lourdement que leur prix de revient, et inversement. La collectivité peut compenser par un émolument perçu sur des affaires importantes l'insuffisance des émoluments prélevés pour d'autres opérations qui, en raison du peu d'intérêt qu'elles présentent, ne permettent pas de réclamer des émoluments couvrant tous les frais qu'elles occasionnent. Un certain schématisme est par ailleurs inévitable, le calcul des coûts considérés ne relevant pas des sciences exactes mais comportant une part d'appréciation. Les excès que cela pourrait impliquer sont, le cas échéant, corrigés par l'application du principe de l'équivalence (ACST/12/2017 précité consid. 3d et les références citées).

### **E. 8.5**

Le principe de l'équivalence veut que le montant de la contribution causale exigée d'une personne déterminée se trouve en adéquation avec la valeur objective de la prestation fournie qu'elle rétribue. Il doit y avoir un rapport raisonnable entre le montant concrètement demandé et la valeur objective de la prestation administrative (rapport d'équivalence individuelle ; ATF 143 I 227 consid. 4.2.2). Cette valeur se mesure à l'utilité (pas nécessairement économique) qu'elle apporte à l'intéressé, ou d'après les dépenses occasionnées à l'administration par la prestation concrète en rapport avec le volume total des dépenses de la branche administrative en cause. Autrement dit, il faut que les contributions causales soient répercutées sur les contribuables proportionnellement à la valeur des prestations qui leur sont fournies ou des avantages économiques qu'ils en retirent. Le principe d'équivalence n'exclut pas une certaine schématisation ou l'usage de moyennes d'expérience, voire des tarifs forfaitaires (ACST/12/2017 précité consid. 3e et les références citées).

### **E. 8.6**

Dans son arrêt 1C\_41/2024 précité, confirmant l'ATA/1280/2023 du 28 novembre 2023, le Tribunal fédéral a jugé que l'émolument de CHF 40'700.- fixé par le département était compatible avec les principes d'équivalence et de couverture des frais, compte tenu des circonstances concrètes, à savoir une demande d'autorisation de construire préalable ayant fait l'objet de deux versions successives et de plus de 25 préavis et prises de position recueillies par le département. Compte tenu en outre de l'importance du projet immobilier, soit la construction de deux immeubles comprenant 48 logements reliés par une arcade commerciale avec un parking souterrain sur deux niveaux, le montant perçu ne pouvait dans son résultat être considéré comme contraire aux principes susmentionnés, même si le

caractère linéaire de l'émolument résultant de l'application de l'art. 257 al. 3 RCI était en lui-même critiquable.

#### **E. 8.7**

En l'espèce, selon le dossier, le projet portait sur une surélévation de deux étages de cinq immeubles et la construction de 40 logements, abattage d'arbres et

- 20/21 - A/1430/2022 création de places de stationnement. Deux versions successives ont été présentées. La SBP utile étant de 3'909 m<sup>2</sup>, le calcul auquel a procédé le département n'est pas critiqué en soit et revient à fixer un montant total de CHF 19'800.- correspondant à la somme réclamée. Le département a recueilli plus de 20 préavis dans le cadre de l'instruction de la demande. Il a exposé dans sa décision les motifs de son refus, démontrant par-là que tous les aspects pertinents ont été analysés. Les recourants ne font d'ailleurs pas valoir que l'instruction n'aurait pas été complète. Ainsi, malgré le caractère linéaire du calcul du montant de l'émolument qui résulte de l'application de l'art. 257 al. 3 RCI, et au vu notamment de la SBP et des caractéristiques du projet ainsi que de l'examen approfondi qui a dû être fait par le département des conditions d'une dérogation à l'obligation d'établissement d'un PLQ, il n'apparaît pas ici que l'émolument puisse être qualifié d'arbitraire ou qu'il contreviendrait aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence. En outre, rien ne permet de retenir que le département aurait abusé du large pouvoir d'appréciation qui lui est laissé par l'art. 254 RCI, s'agissant d'une éventuelle réduction de l'émolument, laquelle ne pourrait en tout état être motivée par la quantité de travail réalisé par les architectes mandatés par les recourants, dès lors qu'il ne s'agit pas là d'une caractéristique de l'objet concerné au sens de l'art. 254 RCI. Le grief sera écarté. En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

#### **E. 9**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge conjointe des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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