

GE_GERICHTE ATA/585/2011 vom 13. September 2011

GE Cour de justice, 2011-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_585_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/585/2011 du 13 septembre 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/585/2011 del 13 settembre 2011

Regeste

Résumé: Rappel des conditions pour que l'Etat puisse exercer son droit de préemption en application de la LGL. Conditions remplies en l'espèce. En particulier, l'existence d'un intérêt public à la réalisation de logements sociaux dans le canton de Genève est notoire, la construction dans le secteur concerné apparaît cohérente et le Conseil d'Etat a démontré, notamment en indiquant les autres cas dans lesquels il avait fait usage de son droit de préemption, vouloir poursuivre fermement l'urbanisation du secteur. Enfin, le fait d'exercer le droit de préemption à ce stade permet d'éviter une trop forte pression spéculative et dans ce sens, répond aussi à un intérêt public.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 5/9 - A/646/2011

E. 2

a. Le recourant a demandé, à titre d'acte d'instruction, que l'autorité intimée communique la liste des cas d'exercices du droit de préemption durant les vingt dernières années, en précisant ceux pour lesquels les objectifs de construction avaient été réalisés.

b. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment 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, 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 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). 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 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 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, les informations que le recourant souhaiterait obtenir ne sont pas en lien direct avec la présente procédure et ne sont pas aptes à modifier la solution du litige. La chambre administrative refusera d'y procéder. Elle a reçu de l'intimée les renseignements topiques relatifs au périmètre concerné de sorte que la cause est en état d'être jugée.

E. 3

Selon l'art. 3 al. 1 LGL, les bien-fonds sis notamment en zone de développement, pouvant être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la LGL

Le propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner un bien-fonds soumis au droit de préemption doit en informer immédiatement le Conseil d'Etat et la commune du lieu de situation, au plus tard lors du dépôt de l'acte au registre foncier. Si le Conseil d'Etat envisage de préempter, il doit interpeller préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens (art. 4 al. 1 et 2 LGL).

Le Conseil d'Etat dispose d'un délai de 60 jours depuis le dépôt de l'acte au registre foncier pour notifier aux parties sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui. A défaut d'acceptation de ces conditions, il doit recourir à la procédure prévue en cas d'expropriation (art. 5 al. 1 LGL), c'est-à-

- 6/9 - A/646/2011 dire acquérir, par voie d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique, les terrains faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05).

E. 4

a. L'exercice du droit de préemption constitue une restriction de droit public à la propriété qui n'est admissible que si elle repose sur une base légale, se justifie par un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité (art. 36 Cst.).

b. Les articles 2 et 3 al. 1 LGL disposent que, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains, le canton et les communes jouissent d'un droit de préemption sur les bien-fonds situés en zone de développement, dans le but d'y construire des logements d'utilité publique. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral et du Tribunal administratif, cette base légale et l'intérêt public ainsi poursuivis, à savoir contribuer à la politique sociale du logement, permettent de restreindre valablement la garantie constitutionnelle de la liberté économique et de la garantie de la propriété, dans le respect du principe de la proportionnalité (ATA/591/2007 du 20 novembre 2007, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_30/2008 du 24 novembre 2008, et les références citées).

c. L'exercice du droit de préemption par une collectivité publique en application de la LGL n'implique pas nécessairement la présentation d'un projet de construction détaillé. Le Tribunal fédéral a reconnu la possibilité d'acquérir des terrains pour des besoins futurs, à la condition qu'il s'agisse d'un but précis et de besoins qui devront être satisfaits tôt ou tard, dans un avenir qui n'est pas trop éloigné (Arrêt du Tribunal fédéral C.R. c. Conseil d'Etat du canton de Genève du 23 janvier 1985 consid. 5c). Lorsqu'elle acquiert un bien-fonds par voie de préemption, l'autorité doit déterminer si l'acquisition du terrain concerné est opportune du point de vue de sa politique en faveur de la construction de logements, en

tenant compte de la situation et des caractéristiques de la parcelle et de ses environs. Elle doit faire un pronostic sur les possibilités de bâtir, à moyen terme, des logements sur l'emplacement considéré en prenant en considération et éventuellement en anticipant les facteurs propres à influencer le développement du secteur (ATF 114 Ia 17). Au stade de l'exercice du droit de préemption, l'autorité n'a donc pas besoin de justifier son intervention par la présentation d'un projet détaillé. Elle doit toutefois rendre plausible l'existence d'un besoin précis, et tenir compte des possibilités réelles d'y satisfaire à l'emplacement envisagé, dans un avenir pas trop éloigné (arrêt du Tribunal fédéral 1C_30/2008 du 24 novembre 2008, précité ; T : TANQUEREL, Le droit de préemption légal des collectivités publiques, in La maîtrise du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, 2009, p. 156 et ss.).

E. 5

En l'espèce, la procédure que l'autorité a suivie pour exercer son droit de préemption est conforme à celle prévue aux art. 3 et ss LGL.

- 7/9 - A/646/2011

L'existence d'un intérêt public à la réalisation de logements sociaux dans le canton de Genève est notoire. Il est de plus confirmé par les statistiques les plus récentes, selon lequel le taux de vacance est de 0,25 %, (cf. communiqué de presse de l'office cantonal de la statistique du 9 août 2011 ; http://www.ge.ch/statistique/tel/comprese/2011/geneve_cp_2011_26.pdf) soit très inférieur au seuil de fluidité du marché (1,5 ou 2 %).

D'une part, les explications données par l'autorité intimée démontrent que l'approche politique en faveur de la construction de logements dans ce secteur est cohérente. La parcelle du recourant est située dans une zone de développement 4 B que l'autorité entend modifier en zone de développement 3, étant précisé qu'une forte densification du secteur est prévue dans le plan directeur communal. D'autre part, l'impact de la création d'une gare qui jouxte directement le secteur concerné, confirme aussi cette analyse.

Encore faut-il, selon la jurisprudence, que l'on admette que la construction d'immeubles puisse se réaliser "à moyen terme" ou "dans un avenir pas trop éloigné". A cet égard, la chambre administrative retiendra que le processus initié par le Conseil d'Etat vient de commencer et que cette autorité a démontré, notamment en indiquant les autres cas dans lesquels elle avait fait usage de son droit de préemption, vouloir poursuivre fermement l'urbanisation du secteur. Certes, cette dernière prendra plusieurs années puisqu'elle implique tant une modification de zone que l'élaboration d'un plan localisé de quartier. Cette durée ne pourra toutefois qu'être abrégée par la maîtrise foncière, par l'Etat, d'une partie des parcelles concernées. De plus, le fait d'exercer le droit de préemption à ce stade permet d'éviter une trop forte pression spéculative et dans ce sens, répond aussi à un intérêt public. (T. TANQUEREL, op. cit., p. 158 ad 3).

Dans ces circonstances, les conditions nécessaires - y compris temporelles - à l'exercice du droit de préemption par une collectivité publique sont remplies.

E. 6

Le recourant soutient aussi que la décision litigieuse violerait le principe de l'égalité de traitement et serait la conséquence d'un changement de pratique qui n'avait pas été annoncé.

Selon la doctrine, une pratique désigne la répétition régulière et constante dans l'application d'une norme par les autorités de première instance. Bien qu'elle ne lie pas le juge, peut avoir indirectement des effets juridiques par le biais du principe de l'égalité de traitement (P. MOOR, Droit administratif, vol 1. 1994, ad n° 2.1.5.3).

En l'espèce, il est douteux que le fait d'exercer, ou de ne pas exercer, le droit de préemption de l'Etat lors d'une vente immobilière puisse être qualifié de pratique, dès lors que l'autorité doit, dans chaque cas, examiner les circonstances du cas d'espèce et que ce droit découle de la loi. Même si l'on devait considérer

- 8/9 - A/646/2011 que tel était le cas, une modification de la pratique sans annonce préalable n'est pas critiquable, dès lors qu'en zone de développement, toutes les ventes peuvent être soumises à cet exercice. Au surplus, l'autorité intimée a indiqué, sans être contredite, qu'elle avait à plusieurs reprises exercé son droit de préemption dans ce secteur, désignant par leur numéro les parcelles concernées. Il ressort en particulier de la consultation du registre foncier en ligne que l'Etat a été inscrit en qualité de propriétaire de la parcelle n° _____ du cadastre de Chêne-Bourg, à l'adresse 8, avenue des X_____ - soit dans le périmètre - concerné le 16 décembre 2010.

E. 7

En dernier lieu, M. A_____ critique le prix que l'Etat lui a proposé pour cette parcelle. Cette question est toutefois exorbitante du présent litige, dès lors qu'une procédure particulière a été prévue par le législateur pour la trancher (art. 5 al. 1 LGL).

E. 8

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de procédure de CHF 1'500.- sera mis à la charge de M. A_____, qui succombe. Vu l'issue du litige, il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 LPA).

* * * * *

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