

GE_GERICHTE ATA/591/2007 vom 20. November 2007

GE Cour de justice, 2007-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_591_2007

FR: GE_GERICHTE ATA/591/2007 du 20 novembre 2007

IT: GE_GERICHTE ATA/591/2007 del 20 novembre 2007

Regeste

Résumé: L'intérêt public de la collectivité à acquérir une parcelle située en zone de développement propre à permettre la construction de logement sociaux présente un caractère prépondérant par rapport aux intérêts privés de la recourante.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 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'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. 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 pourraient l'amener à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (Arrêts du Tribunal fédéral 2P.200/2003 du 7 octobre 2003, consid. 3.1 ; 2P.77/2003 du 9 juillet 2003 consid.

E. 2.1

et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004 ; ATA/39/2004 du 13 janvier 2004 consid. 2).

Le tribunal de céans n'a pas donné suite à la demande d'audition de deux des témoins que l'intimée souhaitait faire entendre. Compte tenu des questions litigieuses et des enquêtes ordonnées, une telle mesure ne lui aurait pas permis d'aboutir à une solution différente.

E. 3

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, la décision du 23 décembre 2005 ne comportant aucune motivation. De plus, alors que l'intimée avait eu connaissance de la vente de la parcelle le 12 octobre 2005, celle-ci ne lui avait fait part de sa volonté de préempter que le 15 décembre 2005 et, cinq jours plus tard, le Conseil municipal prenait la décision d'exercer son droit. Ce court délai ne lui avait pas laissé le temps de faire connaître sa position ni d'exposer ses moyens ce, en violation de l'article 4 alinéa 2 LGL.

E. 4

a. Le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption en vertu de la LGL est tenu d'en aviser immédiatement le Conseil d'Etat et la commune du lieu de situation, au plus tard lors du dépôt de l'acte au registre foncier (art. 4 al. 1 LGL).

b. Dans le cas où le Conseil d'Etat décide de renoncer à l'exercice de son droit de préemption, il avise la commune en même temps que les intéressés. Celle-ci, dans le délai de 30 jours suivant cette notification, notifie à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte, sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte (art. 5 al. 2 let. b LGL).

- 11/15 - A/290/2006

c. Auparavant, il incombe à cette autorité d'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. 2 LGL).

E. 5

a. Le droit d'être entendu tel que prévu par l'article 29 alinéa 2 Cst. comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.77/2003 déjà cité et les références ; ATA/172/2004 déjà cité).

b. Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle, mais annulable (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.207/2001 du 12 novembre 2001 consid. 5a et les arrêts cités). Toutefois, la violation du droit d'être entendu est réparable devant l'instance de recours si celle-ci jouit du même pouvoir d'examen des questions litigieuses que l'autorité intimée et si l'examen de ces questions ne relève pas de l'opportunité, car l'autorité de recours ne peut alors substituer son pouvoir d'examen à celui de l'autorité de première instance (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.30/2003 du 2 juin 2003 consid. 2.4 et les arrêts cités ; ATA/73/2005 du 15 février 2005 ; ATA/703/2002 du 19 novembre 2002 ; ATA/609/2001 du 2 octobre 2001 ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. II, Berne 1991, ch. 2.2.7.4 p. 190). 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 (ACE A. Porta & Cie du 18 décembre 1991 consid. 4 et 6a in : SJ 1992 p. 528).

E. 6

Lorsqu'il connaît d'un litige relatif au droit de préemption selon la LGL, le Tribunal administratif se reconnaît un pouvoir d'appréciation étendu (ATA/270/2003 du 6 mai 2003 ; ATA M.-K. du 4 septembre 2001 et les références citées).

En l'espèce, la décision du 23 décembre 2005 ne comporte pas de motivation. Elle indique toutefois que la commune prendrait contact avec la recourante pour examiner dans quelle mesure elle pourrait être intégrée au projet. Dans sa lettre du 15 décembre 2005, la commune avait annoncé à la recourante son intention de préempter et joint à son courrier le projet de délibération du Conseil municipal qui stipulait qu'elle entendait réaliser des logements d'utilité publique. Elle avait invité la recourante à se déterminer à ce sujet. Le Conseil d'Etat quant à lui a informé la commune qu'il renonçait à son droit, le 20 décembre.

Enfin, les parties se sont effectivement rencontrées pour débattre de la question en date du 26 janvier 2006.

- 12/15 - A/290/2006

Le premier élément que l'on doit constater est que la recourante a pu avoir connaissance des raisons concrètes qui justifiaient l'exercice du droit de préemption par la commune et qu'elle a été invitée à s'exprimer sur les motifs invoqués avant que la décision n'intervienne. Pour le surplus, la question de savoir si la décision querellée consacre une violation du droit d'être entendu - dès lors qu'elle ne contient pas en elle-même les motifs qui ont conduit à l'exercice du droit de préemption communal et que le délai pour se déterminer était très court - peut en l'état rester ouverte. En effet, la procédure de recours devant le Tribunal administratif a permis à la recourante de prendre connaissance des motifs de l'intimée. Le tribunal de céans ayant en l'espèce un pouvoir de cognition étendu, il s'ensuit que la violation du droit d'être entendu de la recourante - à supposer qu'elle puisse être retenue - a été en tout état réparée devant le Tribunal administratif (ATA/270/2003 du 6 mai 2003 et les références citées ; ATA/159/2002 du 26 mars 2002).

E. 7

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 alinéa 1 LGL disposent que, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains, les communes jouissent d'un droit de préemption sur les biens-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 poursuivi, 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.552/1998 du 9 février 1999 ; ATA/800/2005 du 22 novembre 2005 ; ATA/270/2003 du 6 mai 2003 ; ATA/557/2001 du 4 septembre 2001).

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 cependant tenir 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 (ATF 114 Ia 17 consid. 2b). L'acquisition du terrain par la collectivité publique et l'édification d'immeubles destinés à abriter des logements doivent

- 13/15 - A/290/2006 ainsi se trouver dans un rapport d'adéquation (ATA/557/2001 du 4 septembre 2001 consid. 3b).

E. 8

La recourante soulève le grief de la violation du principe de la proportionnalité.

Selon elle, la commune n'aurait pas démontré l'existence d'un besoin futur à construire des logements d'utilité publique ni rendu vraisemblable la réalisation d'un projet. Elle n'avait en particulier entrepris aucune démarche sérieuse pour le financement de l'acquisition de la parcelle litigieuse. La décision ne tenait pas compte de l'intérêt actuel et concret de la recourante de construire une quinzaine de logements sociaux, de type HM. Elle souligne à ce propos l'état d'avancement de son propre projet, sur le point d'être avalisé tant par la DL que par le DCTI et dont le financement était assuré. Enfin, elle soutient qu'il correspond aux buts de la LGL.

En l'espèce, la parcelle litigieuse est située en cinquième zone de développement 3. Elle est donc propre à permettre la construction de logements et en particulier de logements sociaux. Ce bien-fonds se trouve englobé dans un PLQ qui détermine avec précision les emplacements des immeubles projetés, leur affectation, les aménagements extérieurs etc. A l'intérieur de ce périmètre, la commune conduit une politique d'acquisitions foncières. Elle est d'ailleurs déjà propriétaire d'autres parcelles destinées à la construction de logements. Le projet de la commune s'inscrit donc dans une planification qui a été précisément conçue pour répondre aux besoins prépondérants de la population. L'intérêt public de l'intimée est ainsi en parfaite adéquation avec la finalité poursuivie par le législateur au travers des articles 3 et suivants LGL et présente un caractère prépondérant face aux intérêts privés de la recourante.

Ces considérations suffisent à elles seules à justifier le bien fondé du droit de préemption exercé par la commune.

E. 9

Le fait que CIF affirme être en mesure d'édifier elle-même des logements à caractère social et que son projet serait plus avancé que celui de la commune ne saurait faire échec à l'exercice du droit de préemption de cette dernière. Dans la situation de pénurie aigüe de logements dont souffre le canton de Genève, on ne saurait faire reproche à l'intimée de mettre en œuvre une politique de construction d'habitats susceptible d'enrayer les difficultés actuelles à travers une offre de logements sociaux à même de répondre aux besoins prépondérants de la population. Or, comme l'a exposé la commune, la mise en œuvre de cette politique passe par une planification coordonnée de l'ensemble des constructions qu'elle envisage d'ériger sur les diverses parcelles dont elle est déjà propriétaire dans le secteur concerné, ce qui implique qu'elle obtienne la maîtrise globale de ce dernier, sans l'abandonner, fût-ce de manière sectorielle, à l'emprise de

- 14/15 - A/290/2006 promoteurs privés. Pour toutes ces raisons, il faut admettre que l'intérêt privé de la recourante doit céder le pas à l'intérêt public de la commune.

E. 10

Le recours doit, au vu de ce qui précède, être rejeté.

E. 11

La commune a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal administratif, il ne sera pas fait droit à cette demande, la commune de Vernier doit être considérée comme une ville, dès lors qu'elle compte plus de 10'000 âmes. Il faut donc admettre qu'elle a les moyens de disposer de son propre service juridique sans recourir aux services d'un homme de loi. Dans ces conditions, aucune indemnité ne lui sera allouée (ATA/813/2003 du 4 novembre 2003 et les références

citées).

Un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

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