

GE_GERICHTE ATA/704/2012 vom 16. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_704_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/704/2012 du 16 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/704/2012 del 16 ottobre 2012

Regeste

Résumé: Confirmation d'une autorisation de démolir un bâtiment sis en zone de développement 3 (zone de fond 5), l'intérêt du propriétaire à valoriser sa parcelle conformément aux prescriptions prévues par un PLQ en force primant celui tenant dans la conservation d'un bâtiment présentant une valeur architecturale et historique. Affecté à un établissement de soins, puis temporairement loué à des étudiants, le bâtiment en cause n'est pas assujéti à la LDTR. Le département n'a donc pas violé le principe de coordination en délivrant l'autorisation de démolir, avant celle de construire un nouveau bâtiment de logements.

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre

- 14/21 - A/4646/2009 administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

E. 2

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 - aLOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a LPA, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).

E. 3

En tant que copropriétaire de bien-fonds voisins de la parcelle n° 1'361, M. Thiemann dispose de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 let. b LPA.

E. 4

Le recourant se plaint d'une violation de son droit à la preuve, la commission n'ayant pas procédé aux auditions de témoins qu'il avait requises. Il lui reproche en particulier de n'avoir pas expliqué son refus de donner suite à cette offre de preuve. Par-devant la chambre de céans, il persiste à requérir l'audition de témoins qui pourraient attester la conclusion de contrats de bail entre la fondation et certains étudiants résidant dans le bâtiment visé par l'autorisation de démolir querellée.

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 (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). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du
- 15/21 - A/4646/2009 Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

Dans son mémoire complémentaire du 8 mars 2010, le recourant a requis l'audition d'un représentant du SMS. La commission a auditionné le directeur de ce service à l'audience du 18 juin 2010. Au cours de celle-ci, le recourant a sollicité de pouvoir déposer une liste de témoins. Les raisons pour lesquelles la commission n'a pas donné suite à cette offre de preuve sont décelables à la lecture de sa décision. Pour autant que cette offre ait été formulée en regard du grief tenant dans la nécessaire conservation du bâtiment G285, la commission l'a écartée au motif qu'elle considérait comme suffisant l'avis du service spécialisé en la matière. Si l'offre de preuve concernait le grief tenant dans l'applicabilité de la LDTR, elle n'avait pas à lui donner suite, puisqu'elle s'estimait incompétente pour en juger. Dans l'une comme dans l'autre hypothèse, la commission s'est donc livrée à une appréciation anticipée des preuves, dont M. Thiemann a compris les motifs puisqu'il a contesté, par-devant la chambre de céans, la pertinence du préavis rendu par le SMS, respectivement plaidé l'applicabilité de la LDTR. La décision du 18 juin 2010 ne consacre donc aucune violation de son droit d'être entendu.

Pour le reste, la chambre de céans s'estime en mesure de statuer sans procéder à l'audition de témoins requise par le recourant. Ce dernier sollicite l'instruction d'un fait, la conclusion de contrats de bail entre la fondation et des étudiants résidant dans le bâtiment G285, qui, dans les circonstances d'espèce, n'est pas déterminant pour trancher la question de l'applicabilité de la LDTR. Son offre de preuve sera en conséquence rejetée.

E. 5

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, qui circonscrit le pouvoir de cognition de la chambre de céans, 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 et dûment établi 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).

- 16/21 - A/4646/2009

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 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).

E. 6

L'objet du litige consiste dans l'autorisation de démolir le bâtiment G285 sis sur la parcelle n° 1'361, que le département a délivrée à la fondation en application de l'art. 1 al. 1 let. c LCI.

Dite décision suit les préavis favorables que les différents services et autorités consultés ont rendus, compte notamment tenu de l'appartenance de la parcelle n° 1'361 à la zone de développement 3 et du PLQ n° 27'895A-275 du

E. 8

Le recourant allègue ensuite une violation du principe de coordination, au motif que l'autorisation de construire n° DD 103'102 n'a pas été publiée en même temps que l'autorisation de démolir n° M 6'260-2 et que ces deux décisions n'ont pas été soumises à une voie de recours unique. A son sens, le respect de ce principe s'imposait d'autant plus que la LDTR s'appliquait au présent cas d'espèce.

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 sont applicables à un projet.

b. A de nombreuses reprises, le Tribunal fédéral 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 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. La juridiction de céans a d'ailleurs déjà eu l'occasion d'indiquer qu'en matière d'autorisation de construire, l'autorité devait prendre en compte toutes les dispositions légales pertinentes et, par conséquent, peser les intérêts y relatifs (ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/80/2009 du 17 février 2009 ; ATA/464/2007 du 18 septembre 2007).

- 18/21 - A/4646/2009

c. La LDTR est une réglementation qui entre typiquement en concours avec la LCI. L'imbrication de ces deux législations n'a pas échappé au législateur, qui a spécifiquement rappelé qu'une demande assujettie à l'une ou l'autre de ces lois ne devait donner lieu qu'à l'ouverture d'une seule procédure en autorisation (art. 40 al. 2 LDTR), la procédure directrice étant celle relative aux autorisations de construire en vertu de l'art. 3A LCI. Lorsqu'un requérant projette de démolir un bâtiment assujetti à la LDTR pour lui substituer une autre construction, le département doit au demeurant impérativement coordonner la procédure en autorisation de démolir avec celle en autorisation de construire. Dans la mesure où la démolition d'un tel bâtiment est en principe interdite (art. 5 LDTR) et n'est autorisable qu'aux conditions dérogatoires de l'art. 6 LDTR, qui régleme la nature et les caractéristiques de la nouvelle construction, l'autorisation de démolir et celle de (re)construire doivent nécessairement être instruites, délivrées et publiées concurremment. Cette coordination matérielle et formelle est en effet le seul moyen de garantir le respect de la LDTR, aux côtés des prescriptions constructives de la LCI.

d. Selon l'art. 2 al. 1 LDTR, cette dernière s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la LAT, du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice des normes de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (let. a) et comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectées à l'habitation (let. b). Les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement, ainsi que les villas en 5ème zone comportant un ou plusieurs logements ne lui sont pas assujetties (art. 2 al. 2 LDTR). Lorsqu'une maison d'habitation comporte au moins deux logements indépendants qui peuvent être occupés par des familles ou des personnes différentes, il ne fait guère de doute qu'il ne s'agit plus d'une maison individuelle et que la LDTR est applicable ; à l'inverse, une maison d'habitation, si spacieuse fût-elle, conçue et aménagée pour recevoir une seule communauté familiale, échappe à l'assujettissement à la LDTR. Tel est notamment le cas des hôtels particuliers (ATA/765/2005 du 15 novembre 2005 ; ATA/966/2004 du 14 décembre 2004 ; ATA R. du 13 avril 1988, SJ 1988 p. 350).

E. 9

Lors de sa construction en 1908, le bâtiment G285 a été conçu comme une vaste maison d'habitation individuelle, comme en atteste le fait qu'une seule cuisine ait été aménagée. Il

aurait servi, au début du siècle passé, de pensionnat pour jeunes filles, avant d'être affecté par la fondation à un établissement de soins dont l'exploitation a cessé en 2008. Cette dernière affectation, qui n'est pas contestée par le recourant, a nécessité des transformations qui ont passablement modifié l'état d'origine du bâtiment G285 (création d'un ascenseur intérieur, installation d'un escalier de secours extérieur, médicalisation des chambres moyennant la pose de lavabos, aménagement de salles de bain, création d'un sas à l'entrée, etc.). Elle correspond à l'état descriptif figurant au RF et a été autorisée

- 19/21 - A/4646/2009 par le département, le bâtiment G285 figurant dans ses dossiers comme établissement de soins. En tant que tel, ce bâtiment n'était donc pas assujéti à la LDTR, faute de comporter des locaux affectés, par leur aménagement et leur distribution, à l'habitation.

Reste à déterminer si le fait pour la fondation d'avoir loué des chambres à des étudiants à compter du mois de septembre 2008 a pu entraîner l'assujétiement du bâtiment G285 à la LDTR. La question doit être résolue à l'aune de l'art. 3 al. 4 LDTR à teneur duquel il n'y a pas de changement d'affectation lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel ont été temporairement affectés à l'habitation et qu'ils retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure, pour autant qu'ils n'aient jamais été précédemment affectés au logement. Cette disposition montre que le législateur n'entendait pas assujétiir à la LDTR des bâtiments à usage commercial, dont l'affectation en logement n'aurait été que temporaire. Or, tel est précisément le cas du bâtiment G285. Si la fondation a autorisé des étudiants, ainsi que d'autres invités, à résider dans son établissement, elle ne l'a fait que pour éviter une occupation illicite des lieux, d'ici à ce que le projet de valorisation de sa parcelle puisse être mis en œuvre. Conçu comme transitoire, ce changement d'affectation n'a donné lieu à aucuns travaux de transformation, le bâtiment G285 ayant conservé l'aménagement qui était le sien à l'époque de son exploitation en établissement de soins. Le 14 juillet 2009, soit une année à peine après le départ de la FHP, la fondation a en outre sollicité du département l'octroi des autorisations nécessaires à la réalisation de son projet, dont en particulier l'autorisation de démolir querellée. Le changement d'affectation, qui s'est produit au cours de l'année 2008, revêtait donc bien un caractère temporaire qui n'a finalement perduré qu'en raison de la procédure initiée par le recourant. Il n'est, partant, pas apte à entraîner l'assujétiement du bâtiment G285 à la LDTR.

E. 10

Le département n'était donc pas tenu d'instruire, de délivrer, comme de publier simultanément les autorisations de démolir et de construire requises par la fondation en vertu des art. 5 et 6 LDTR, qui ne régissaient pas le cas d'espèce.

Un traitement simultané de ces deux demandes ne s'imposait pas plus en regard du principe général de coordination, tel que rappelé ci-dessus. La démolition du bâtiment G285 était en effet soumise à des exigences propres (tenant à la protection du patrimoine et à celle de la végétation arborée notamment), dont le respect pouvait s'examiner indépendamment de tout projet de construction. Or, le département a statué en tenant compte de toutes les dispositions légales pertinentes en la matière, après avoir recueilli les préavis favorables des services compétents (SMS et DGNP). Il pouvait dissocier le traitement de l'autorisation de démolir de celui de l'autorisation de construire, puisque la délivrance de la première n'était juridiquement pas conditionnée par

- 20/21 - A/4646/2009 celle de la seconde. La conformité de cette dernière, dépendante du respect des exigences posées par la LGZD et le PLQ n° 27'895A-275, pouvait s'examiner dans un second temps, ces instruments n'induisant en toute hypothèse pas d'obligation, pour le propriétaire, de réaliser le programme de construction prévu.

Dans la mesure où la volonté de la fondation de mettre en œuvre le PLQ n° 27'895A-275 a visiblement fait pencher la balance en faveur de l'octroi de l'autorisation de démolir querellée, le département aurait certes pu conditionner celle-ci à la délivrance de l'autorisation de construire qui avait été parallèlement requise, mais il n'y était juridiquement pas tenu. Même en procédant de la sorte, il n'aurait de toute manière pas complètement pallier le risque qu'après la mise en œuvre de la première de ces autorisations, la seconde demeure inexploitée par sa bénéficiaire.

Ainsi, le département n'a pas violé le principe de coordination en délivrant successivement les autorisations de démolir et de construire requises par la fondation, la première ayant été octroyée en tenant compte de toutes les législations pertinentes. Ce traitement par étapes des différentes questions juridiques en jeu n'a en outre nullement porté préjudice au recourant qui a pu faire valoir ses droits contre chacune des décisions prises, respectivement renoncer à les exercer (ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/18/2995 du 18 janvier 2005).

E. 11

Le recours sera, partant, rejeté. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). En outre, une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la fondation, qui l'a expressément requise, également à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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