

GE_GERICHTE A/1447/2013 vom 29. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1447_2013

FR: GE_GERICHTE A/1447/2013 du 29 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE A/1447/2013 del 29 luglio 2014

Regeste

PROCÉDURE ; INDICATION DES VOIES DE DROIT ; MOTIVATION ; DROIT DE PRÉEMPTION ; LOGEMENT SOCIAL ; LIBERTÉ ÉCONOMIQUE ; GARANTIE DE LA PROPRIÉTÉ ; INTÉRÊT PUBLIC ; PESÉE DES INTÉRÊTS ; POUVOIR

D'EXAMEN | L'intérêt public de la collectivité à acquérir des parcelles situées en zone de développement propres à permettre la construction de logements sociaux présente un caractère prépondérant par rapport aux intérêts privés du recourant. L'envoi d'un courrier par le conseil administratif, annonçant aux recourants que le conseil municipal a décidé d'exercer son droit de préemption, vaut décision, même si les voies de droits font défaut. Réparation de la violation du droit d'être entendu par la chambre de céans. | LGL.1; LGL.2; LGL.3; LGL.4; LGL.5; LGL.6; LPA.4; LPA.5; LPA.46; LPA.47; LPA.61; Cst.26; Cst.27; Cst.29.al2; Cst.36

Volltext

Genève Cour de justice (Cour de droit public) Chambre administrative 29.07.2014
A/1447/2013

PROCÉDURE ; INDICATION DES VOIES DE DROIT ; MOTIVATION ; DROIT DE PRÉEMPTION ; LOGEMENT SOCIAL ; LIBERTÉ ÉCONOMIQUE ; GARANTIE DE LA PROPRIÉTÉ ; INTÉRÊT PUBLIC ; PESÉE DES INTÉRÊTS ; POUVOIR

D'EXAMEN | L'intérêt public de la collectivité à acquérir des parcelles situées en zone de développement propres à permettre la construction de logements sociaux présente un caractère prépondérant par rapport aux intérêts privés du recourant. L'envoi d'un courrier par le conseil administratif, annonçant aux recourants que le conseil municipal a décidé d'exercer son droit de préemption, vaut décision, même si les voies de droits font défaut. Réparation de la violation du droit d'être entendu par la chambre de céans. | LGL.1; LGL.2; LGL.3; LGL.4; LGL.5; LGL.6; LPA.4; LPA.5; LPA.46; LPA.47; LPA.61; Cst.26; Cst.27; Cst.29.al2; Cst.36

A/1447/2013 ATA/573/2014 du 29.07.2014 (AMENAG) , REJETE Recours TF déposé le 16.09.2014, rendu le 27.04.2015, REJETE, 1C_431/2014 , 1C_432/2014 Descripteurs : PROCÉDURE ; INDICATION DES VOIES DE DROIT ; MOTIVATION ; DROIT DE PRÉEMPTION ; LOGEMENT SOCIAL ; LIBERTÉ ÉCONOMIQUE ; GARANTIE DE LA PROPRIÉTÉ ; INTÉRÊT PUBLIC ; PESÉE DES INTÉRÊTS ; POUVOIR D'EXAMEN Normes : LGL.1; LGL.2; LGL.3; LGL.4; LGL.5; LGL.6; LPA.4; LPA.5; LPA.46; LPA.47; LPA.61; Cst.26; Cst.27; Cst.29.al2; Cst.36 Résumé : L'intérêt public de la collectivité à acquérir des parcelles situées en zone de développement propres à permettre la construction de logements sociaux présente un caractère prépondérant par rapport aux intérêts privés du recourant. L'envoi d'un courrier par le conseil administratif, annonçant aux recourants que le conseil municipal a décidé d'exercer son droit de préemption, vaut

décision, même si les voies de droits font défaut. Réparation de la violation du droit d'être entendu par la chambre de céans. En fait En droit RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/1447/2013 - AMENAG ATA/573/2014 COUR DE JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 29 juillet 2014 dans la cause Madame et Monsieur A_____ représentés par Me Philippe Prost, avocat et Monsieur B_____ représenté par Me Miguel Oural, avocat contre COMMUNE DE THÔNEX représentée par Me Pierre Louis Manfrini, avocat EN FAIT 1) Madame et Monsieur A_____ (ci-après : les époux A_____) sont copropriétaires des parcelles n os 1_____ et 2_____, sises au chemin C _____, 1'226 Thônex. 2) Ces parcelles se situent en zone de développement 4A de la commune de Thônex (ci-après : la commune) et dans le périmètre du plan localisé de quartier n° 3_____ (ci-après : PLQ), entré en force le 3 octobre 2012, situé le long de l'avenue de Thônex à la hauteur du chemin C _____, prévoyant la construction d'immeubles de logements d'utilité publique. 3) Lesdites parcelles font l'objet d'une mention au Registre foncier (ci-après : RF) d'un droit de préemption au profit de l'État de Genève et de la commune, selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05). 4) La commune est propriétaire, par l'intermédiaire de sa Fondation communale pour le logement (ci-après : la fondation), des parcelles limitrophes à celles des époux A_____, soit celles portant les n os 4_____ et 5_____. 5) Selon le PLQ précité, il est notamment prévu de construire sur les parcelles n os 1_____, 2_____, 4_____ et 5_____ un immeuble de logements. 6) Monsieur B_____ est promoteur immobilier. Il est associé gérant dans la société D_____ Sàrl, active notamment dans la mise en valeur de biens immobiliers. 7) En date du 17 décembre 2012, par-devant Me Claude TERRIER, notaire à Genève, les époux A_____, d'une part, et M. B_____, d'autre part, ont conclu une promesse de vente et d'achat portant sur les parcelles n os 1_____ et 2_____, pour un montant de CHF 1'950'000.-. M. B_____ s'est engagé à acquérir lesdites parcelles, afin d'obtenir une autorisation de démolir le bâtiment existant et de construire en lieu et place un nouveau bâtiment d'habitation de type « PPE ». 8) Par courriers du 5 février 2013, Me TERRIER a informé le Conseil d'État et la commune de la conclusion de cette promesse de vente et requis qu'ils lui indiquent s'ils entendaient ou non exercer leur droit de préemption sur les parcelles des époux A_____. 9) Par courriers du 12 mars 2013, l'office du logement, devenu l'office cantonal du logement et de la planification foncière, a informé Me TERRIER, ainsi que le conseil administratif de la commune (ci-après : le conseil administratif), qu'il renonçait à faire usage de son droit de préemption. 10) Selon le tampon de réception, la commune a reçu ledit courrier en date du 15 mars 2013. 11) Lors de sa séance de délibération du 26 mars 2013, le conseil municipal de la commune (ci-après : le conseil municipal) a décidé d'autoriser le conseil administratif à exercer le droit de préemption de la commune sur les parcelles des époux A_____, au prix de CHF 1'950'000.-, aux fins de la construction de logements d'utilité publique. Il a en outre muni sa délibération de la clause d'urgence. 12) Le 28 mars 2013, le conseil administratif a informé Me TERRIER que le conseil municipal l'avait autorisé à exercer le droit préemption communal sur lesdites parcelles et lui a transmis ladite délibération. 13) Par courriers des 29 et 30 avril 2013, les époux A_____ et M. B_____ se sont adressés au conseil administratif en indiquant que l'exercice du droit de préemption était échu depuis le 15 avril 2013. Ni la délibération du 26 mars 2013, ni le courrier du 28 mars 2013 ne valaient notification d'un tel exercice. Ils sollicitaient donc une décision formelle de non-exercice du droit de préemption. 14) Par acte du 7 mai 2013 déposé auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), référencé sous cause

n° A/1447/2013, les époux A_____ ont recouru contre le silence de la commune suite au courrier du 29 avril 2013. Ils ont conclu à la constatation de la forclusion du droit de préemption de la commune, subsidiairement au renvoi de la cause à cette dernière avec instruction de constater formellement la renonciation à son droit et, plus subsidiairement encore, à annuler l'exercice de son droit de préemption. À la forme, la commune, bien que mise en demeure, avait refusé de statuer ou avait tardé à se prononcer. Dès lors, son silence était assimilable à une décision, contre laquelle ils pouvaient recourir en tout temps. Au fond, le courrier du conseil administratif du 28 mars 2013 ne comportait pas les caractéristiques d'une décision formelle, il n'indiquait ni les voies de droit, ni le délai de recours. Il ne constituait donc pas une décision valable d'exercice du droit de préemption par la commune, mais n'était qu'une simple information. Dès lors, faute de décision intervenue dans le délai légal de trente jours, soit au 15 avril 2013, la commune était forclosée pour exercer son droit. Elle devait donc notifier sa renonciation à exercer le droit de préemption communal. Si la chambre de céans devait considérer le courrier du 28 mars 2013 comme étant un exercice valable du droit de préemption, les époux A_____ invoquaient alors une violation de la garantie constitutionnelle de la propriété. Ils se réservaient le droit de compléter ultérieurement leurs arguments sur ce point. 15) Par acte déposé le même jour à la chambre administrative, référencé sous cause n° A/1450/2013, M. B_____ a également recouru contre le silence de la commune et a formulé les mêmes conclusions que les époux A_____, les motivant de manière identique. Si la chambre de céans devait estimer que le courrier du 28 mars 2013 constituait un exercice valable du droit de préemption communal, M. B_____ invoquait, en plus, une violation de la liberté économique. Il se réservait également le droit de compléter son argumentation dans une écriture ultérieure. 16) Par décision du 8 mai 2013, le juge délégué a ordonné la jonction des causes n° A/1447/2013 et A/1450/2013 sous le n° A/1447/2013. 17) Par courriers du 8 mai 2013, la commune a fait suite aux envois des 29 et 30 avril précités, en indiquant qu'elle avait valablement exercé son droit de préemption en notifiant le 28 mars 2013, à l'intention des époux A_____ et de M. B_____, à Me TERRIER la décision dudit exercice qui avait été adoptée le 26 mars 2013 par le conseil municipal. 18) Par courriers du même jour, le conseil administratif a informé les époux A_____ et M. B_____ qu'ils avaient dix jours pour exercer leur droit d'être entendu, afin de se déterminer sur les modalités d'exercice du droit de préemption. Il précisait que les parcelles des époux A_____ faisaient partie du PLQ qui prévoyait la construction d'immeubles de logements d'utilité publique à leur emplacement. La fondation étant déjà propriétaire des parcelles limitrophes, elle devait acquérir les parcelles n os 1_____ et 2_____ pour mener à bien son projet. 19) Par courriers du 21 mai 2013 répondant à ceux du 8 mai 2013, les époux A_____ et M. B_____ ont rappelé, en substance, à la commune qu'elle n'avait pas formellement exercé son droit de préemption dans le délai légal de trente jours, soit au 15 avril 2013. L'invitation à exercer leur droit d'être entendu prouvait l'absence de décision relative à l'exercice du droit de préemption. Partant, ils n'avaient pas à se prononcer sur les modalités d'exercice dudit droit. 20) Dans sa réponse du 13 juin 2013, la commune a conclu, préalablement sur mesures provisionnelles, à faire interdiction au RF d'enregistrer le transfert de propriété des parcelles litigieuses à M. B_____, jusqu'à droit jugé et, principalement, à débouter les époux A_____ et M. B_____ des fins de leur recours. À la forme, contrairement aux dires des époux A_____ et de M. B_____, l'objet du recours n'était pas un refus de statuer de la part de la commune, mais bien sa décision d'exercer le droit de préemption communal notifiée le 28 mars 2013. Au fond, la décision prise par le conseil municipal,

sous forme de délibération le 26 mars 2013, puis notifiée le 28 mars 2013 à Me TERRIER, était une décision valable d'exercice dudit droit. La délibération du conseil municipal comportait la motivation de l'exercice du droit de préemption. Le défaut d'indication des voies et délais de recours dans l'envoi du 28 mars 2013 n'emportait pas annulation de la décision, car les époux A_____ et M. B_____ avaient tout de même recouru auprès de la chambre administrative dans le délai légal. Cet oubli n'avait donc pas eu de conséquence juridique. Enfin, l'omission relative au respect du droit d'être entendu des époux A_____ et de M. B_____ ne rendait pas la décision d'exercice caduque. En effet, ce vice de procédure pouvait être réparé devant la chambre de céans. Pour finir, la commune était parfaitement légitimée, en exerçant son droit de préemption, à restreindre la garantie de la propriété et la liberté économique des époux A_____ et de M. B_____. En effet, cet exercice était justifié par l'intention de construire des logements d'utilité publique sur les parcelles litigieuses et répondait donc à l'intérêt public de lutte contre la pénurie de logements bon marché. 21) Le même jour, le juge délégué a transmis l'acte précité aux époux A_____ et à M. B_____ en leur impartissant un délai au 28 juin 2013 pour toute requête complémentaire. 22) Par courrier du 25 juin 2013, les époux A_____ n'ont pas formulé de requête complémentaire. Ils ont persisté dans leur argumentation. 23) Par décision, sur mesures provisionnelles, du 26 juin 2013, la présidente de la chambre administrative a fait interdiction au RF d'enregistrer tout transfert de propriété des parcelles litigieuses, jusqu'à droit jugé sur le fond. 24) Par courrier du 28 juin 2013, M. B_____ a également persisté dans son argumentation, sans formuler de requête complémentaire. 25) Sur quoi, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) a. Selon l'art. 132 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), le recours à la chambre administrative est ouvert contre les décisions des autorités et juridictions administratives au sens des art. 4, 4A, 5, 6 al. 1 let. a et e, et 57 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA – E 5 10). Sont réservées les exceptions prévues par la loi. En vertu de l'art. 4 al. 1 LPA, sont considérées comme des décisions les mesures individuelles et concrètes prises par l'autorité dans les cas d'espèce fondées sur le droit public fédéral, cantonal, communal et ayant pour objet de créer, de modifier ou d'annuler des droits ou des obligations (let. a); de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits, d'obligations ou de faits (let. b); de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits ou obligations (let. c). L'art. 4 al. 4 LPA précise que lorsqu'une autorité mise en demeure refuse sans droit de statuer ou tarde à se prononcer, son silence est assimilé à une décision. Selon l'art. 5 let. f LPA, sont réputées autorités administratives les autorités communales, les services et les institutions qui en dépendent. Le Conseil municipal est un organe communal selon l'art. 3 let. a de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (LAC – B 6 05). L'art. 30 al. 1 let. k LAC confère la compétence au Conseil municipal de délibérer sur l'exercice ou non d'un droit de préemption. b. Selon l'art. 63 al. 1 let a LPA, qui reprend la teneur de l'ancien art. 17A LPA, les délais en jours fixés par la loi ou par l'autorité ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour après Pâques inclusivement. c. La LGL a pour but de permettre à l'État d'encourager la construction de logements d'utilité publique et d'améliorer la qualité de l'habitat, par le biais d'acquisitions de terrains, de financements de projets de constructions et de contrôle des loyers (art. 1 LGL). La loi instaure à cet effet un droit de préemption et d'expropriation en faveur de l'État et des communes (art. 2 LGL). Ce droit s'applique notamment aux biens-fonds situés en zone de développement (art. 3 LGL). Selon l'art. 4 LGL, le propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner avec droit d'emption un

bien-fonds soumis au droit de préemption de l'État doit en aviser immédiatement le Conseil d'État et la commune lors de la passation de l'acte notarié; le propriétaire et l'acquéreur sont entendus. Conformément à l'art. 5 LGL, le Conseil d'État décide, dans les soixante jours, s'il renonce à exercer son droit, s'il entend acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte, ou s'il offre de l'acquérir aux prix et conditions fixés par lui ; dans ce dernier cas, si l'offre n'est pas acceptée, il pourra recourir à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL. Si le Conseil d'État renonce à exercer son droit de préemption, la commune disposera ensuite d'un nouveau délai de trente jours pour faire valoir les mêmes prérogatives. d. En l'espèce, le Conseil d'État a informé la commune en date du 15 mars 2013 du fait qu'il n'entendait pas exercer son droit de préemption sur les parcelles des époux A_____. Au regard des dispositions précitées de la LGL, la commune disposait d'un délai de trente jours pour se prononcer, à son tour, sur l'exercice dudit droit, soit jusqu'au 15 avril 2013. Le 26 mars 2013, sous forme de délibération, le conseil municipal a autorisé le conseil administratif à faire valoir le droit de préemption sur les parcelles des époux A_____, afin de poursuivre un but d'utilité publique. Dès lors, le conseil administratif a fait part de cette décision à Me TERRIER, en tant que mandataire choisi par les époux A_____ et M. B_____ dans le cadre de la promesse de vente et d'achat du 17 décembre 2012, en date du 28 mars 2013 et en transmettant également la délibération votée par le conseil municipal. Au regard de ce qui précède, la délibération du conseil municipal est bien une mesure individuelle et concrète prise par l'autorité compétente et fondée sur le droit public cantonal, soit la LGL. Il s'agit donc d'une décision au sens de la LPA. Il y a bien eu une décision d'exercer le droit de préemption communal, notifiée aux recourants, par l'intermédiaire de Me TERRIER, le 28 mars 2013 par le conseil administratif, et ce, dans le délai légal de trente jours. Partant, l'objet des recours interjetés par les époux A_____ et par M. B_____ n'est pas un refus ou retard à statuer, mais bien la décision d'exercer le droit de préemption prise par le conseil municipal le 26 mars 2013 et notifiée le 28 mars 2013. Les délais judiciaires étant suspendus sept jours avant et après Pâques, les recourants pouvaient recourir contre la décision litigieuse jusqu'au 7 mai 2013. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours des époux A_____ et de M. B_____ sont recevables. 2) a. Selon l'article 46 LPA, les décisions doivent être désignées comme telles, motivées et signées, et indiquer les voies ordinaires et délais de recours (al. 1); elles doivent être notifiées aux parties, le cas échéant à leur domicile élu auprès de leur mandataire, par écrit (al. 2). Selon l'article 47 LPA, une notification irrégulière ne peut entraîner aucun préjudice pour les parties. Concernant les exigences de forme de la décision, la doctrine estime que certaines violations peuvent être aisément corrigées. C'est pourquoi une première maxime est que le vice n'a pas de sanction s'il peut être réparé sans préjudice pour les parties. Ainsi, un recours tardif sera néanmoins jugé recevable, si la décision n'était pas munie de l'indication du délai, lorsque la loi exige cette mention, ou si elle indiquait un délai trop long, ou enfin si elle n'a pas été notifiée au recourant (Pierre MOOR/ Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3 e éd., 2011, n. 2.2.8.5 p. 355 et les références citées). Si la décision n'a pas été motivée, l'intéressé qui a recouru recevra connaissance des motifs par le mémoire de réponse de l'autorité et sera autorisé à répliquer (Pierre MOOR/ Etienne POLTIER, op. cit., n. 2.2.8.5 p. 355 et 356 et les références citées). b. En l'occurrence, la décision de la commune d'exercer son droit de préemption, notifiée le 28 mars 2013 à Me TERRIER, n'indiquait ni les voies ni les délais de recours. Cependant, comme indiqué ci-dessus, les époux A_____ et M. B_____ ont recouru contre ladite décision dans le délai légal. Ce manquement n'a donc eu aucune incidence pour les

recourants et ne peut entraîner de sanction. Concernant la motivation de la décision litigieuse, il ressort des pièces que la délibération du conseil municipal mentionne clairement que l'acquisition des parcelles des époux A_____ sert un but d'utilité publique, soit la construction de logements dits d'utilité publique. De plus, cette argumentation a été largement développée dans le mémoire de réponse du 13 juin 2013 de la commune. La décision litigieuse est donc clairement motivée.

3) a. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'exprimer avant qu'une décision ne soit prise au sujet de sa situation juridique, de prendre connaissance des pièces du dossier, de faire administrer des preuves sur des faits importants pour la décision envisagée, de participer à l'administration des preuves essentielles, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (arrêt du Tribunal fédéral 2A_520/2002 du 17 juin 2003 consid. 2.2 ; ATA/301/2012 du 15 mai 2012 ; ATA/525/2011 du 30 août 2011). La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 p. 197 s. ; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204 ; 132 V 387 consid. 5.1 p. 390 ; 129 I 129 consid. 2.2.3 p. 135 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_306/2012 du 18 juillet 2012 consid. 3.1 ; 1C_572/2011 du 3 avril 2012 consid. 2.1 et références citées ; 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 2.1 ; 8C_104/2010 du 29 septembre 2010 consid. 3.2 ; 5A_150/2010 du 20 mai 2010 consid. 4.3 ; 1C_104/2010 du 29 avril 2010 consid. 2 ; ATA/304/2013 du 14 mai 2013 ; ATA/192/2012 du 3 avril 2012 ; Pierre MOOR/ Etienne POLTIER, op. cit., n. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 516s, n. 1553s). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception (ATF 126 I 68 consid. 2 p. 72 et la jurisprudence citée ; arrêts du Tribunal fédéral précités) ; elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 133 I 201 consid. 2.2 p. 204 ; ATA/197/2013 du 26 mars 2013). 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 (ATA/304/2013 précité ; ATA/301/2012 précité).

b. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, ainsi que pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. L'art. 61 al. 2 LPA énonce que les juridictions administratives n'ont pas de compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi.

c. L'art. 4 al. 2 LGL prescrit que lorsque le Conseil d'État ou la commune envisage d'exercer son droit de préemption, le préempteur doit interpellier préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens.

d. En l'espèce, la commune n'a pas interpellé les recourants avant de décider d'exercer son droit de préemption. C'est n'est qu'en date du 8 mai 2013 qu'elle a accordé aux époux A_____ et à M. B_____ un délai de dix jours pour exercer leur droit d'être entendu, afin de se déterminer sur les modalités d'exercice du droit de préemption et non sur le principe de l'exercice de ce droit. Il y a donc violation d'être entendu des recourants. Toutefois, il s'agit d'un cas très spécifique. En effet, si le dossier était renvoyé à l'autorité inférieure, soit au conseil municipal, afin de respecter le droit d'être entendu des recourants, la commune ne serait plus dans les délais pour exercer son droit de préemption. Il s'agit d'une situation tout

à fait extraordinaire où le respect du droit d'être entendu relève du formalisme pur. De plus, la chambre de céans dispose d'un pouvoir d'examen complet propre à réparer cette violation du droit d'être entendu des recourants. En effet, elle a procédé aux actes d'instruction nécessaires, notamment en offrant la possibilité aux époux A_____ et à M. B_____ de formuler des requêtes complémentaires à leurs actes de recours, et a pris connaissance de l'ensemble du dossier, ainsi que de l'argumentation des recourants. Il sied de relever que ces derniers n'ont pas usé de la possibilité offerte de compléter leurs recours. De surcroît, ni M. B_____ ni les époux A_____ n'ont formulé de grief en relation avec l'opportunité de la décision attaquée, soit le choix par la commune d'exercer son droit de préemption sur les parcelles de ces derniers. Dans ces circonstances particulières, le renvoi de la cause à la commune, pour que le droit d'être entendu des recourants soit respecté avant la prise de décision, relèverait du formalisme excessif et rallongerait inutilement la procédure, tant la position de la commune est claire concernant son intention d'exercer son droit de préemption sur les parcelles des époux A_____, afin de construire des logements d'utilité publique. De plus, comme relevé ci-dessus, les recourants n'ont soulevé aucun grief afférent à l'opportunité de l'exercice du droit de préemption litigieux. Partant, la violation du droit d'être entendu des recourants a été réparée par la procédure contentieuse initiée par-devant la chambre de céans.

4) a. L'exercice du droit de préemption constitue une restriction de droit public 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.). En effet, ce droit de préemption porte gravement atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et à la liberté économique (art. 27 Cst.) du propriétaire de la parcelle sur laquelle il s'exerce. Or, toute restriction grave d'un droit fondamental doit impérativement être prévue dans une loi (art. 36 al. 1 2^{ème} phrase Cst.). La base légale doit être formelle et représenter une certaine densité normative, à savoir être suffisamment claire et précise. Plus une restriction sera importante, plus étendue devra être l'exigence de clarté et de précision de la base légale (ATF 123 I 112 consid. 7 p. 124 et réf. citées ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, tome II, Berne 2000, p. 87 ss, notamment 91 n. 183). Les art. 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 de la chambre de céans, 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/445/2012 du 30 juillet 2012 ; ATA/161/2008 du 8 avril 2008 ; 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 ; ATA/800/2005 du 22 novembre 2005). 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 1C_30/2008 du 24 novembre 2008 consid. 3.4). Lorsqu'elle acquiert un bien-fonds par voie de préemption, l'autorité doit cependant tenir compte de la situation, 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 du 20 janvier 1988 consid. 2b). L'acquisition du terrain par la collectivité publique et l'édification d'immeubles destinés à abriter des logements doivent ainsi se trouver dans un rapport d'adéquation (ATA/557/2001 du 4 septembre 2001, consid. 3b). b. Au regard des articles précités de la LGL, la restriction du droit de préemption communal, aux garanties constitutionnelles de la propriété et de la liberté économique repose bien sur une base légale claire et précise. En l'espèce, les parcelles litigieuses se situent en zone de développement 4A, elles sont donc propres à permettre la construction de logements, en particulier de logements sociaux. De plus, elles se trouvent dans le périmètre du PLQ n° 6_____, prévoyant spécifiquement la construction d'immeubles de logements d'utilité publique à leur emplacement. La commune est d'ores et déjà propriétaire des parcelles adjacentes à celles des époux A_____, il s'impose donc, pour ne pas mettre en péril la construction des logements d'utilité publique précités, que la commune acquière les parcelles n os 1_____ et 2_____ et exerce le droit de préemption dont lesdites parcelles sont grevées. Il y a donc bien un intérêt public qui justifie la restriction à la garantie de la propriété et de la liberté économique des recourants. En outre, il sied de relever que l'existence d'un intérêt public à la réalisation de logements sociaux dans le canton de Genève est notoire. Au regard du PLQ précité, le projet de construction de la commune est clair et précis. Dès lors, le projet de M. B_____, promoteur immobilier, soit la construction, sur les parcelles des époux A_____ uniquement, d'un immeuble d'habitation de type « PPE » ne peut être opposé aux projets de plus grande envergure de la commune, qui a pour ambition de créer plus de logements et donc qui est plus à même de répondre à la pénurie de logements à Genève. Partant, l'exercice du droit de préemption de la commune restreint de manière proportionnée et valablement les garanties constitutionnelles de la liberté économique et de la garantie de la propriété des recourants. 5) Au vu de ce qui précède, les recours seront rejetés. 6) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 750.- sera mis à la charge de chacun des recourants qui succombent (art. 87 al. 2 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). * * * * * PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE à la forme : déclare recevable le recours interjeté le 7 mai 2013 par Madame et Monsieur A_____ contre la décision du conseil municipal de la commune de Thônex du 26 mars 2013 ; déclare recevable le recours interjeté le 7 mai 2013 par Monsieur B_____ contre la décision du conseil municipal de la commune de Thônex du 26 mars 2013 ; au fond : les rejette ; met à la charge de Madame et Monsieur A_____, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 750.- ; met à la charge de Monsieur B_____ un émolument de CHF 750.- ; dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ; dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ; communique le présent arrêt à Me Philippe Prost, avocat de Madame et Monsieur A_____, à Me Miguel Oural, avocat de Monsieur B_____, ainsi qu'à Me Pierre Louis Manfrini, avocat de commune de la Thônex. Siégeants : M. Verniory, président, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Pagan, juges. Au nom de la chambre administrative : la greffière-juriste : S. Hüsler Enz le président siégeant : J.-M. Verniory Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux

parties. Genève, le la greffière :

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