

# GE\_GERICHTE A/1888/2014 vom 15. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1888\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1888_2014)

FR: GE\_GERICHTE A/1888/2014 du 15 mars 2016

IT: GE\_GERICHTE A/1888/2014 del 15 marzo 2016

## Regeste

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ; ZONE DE DÉVELOPPEMENT ; DROIT DE PRÉEMPTION ; LOGEMENT SOCIAL ; INTÉRÊT PUBLIC ; GARANTIE DE LA PROPRIÉTÉ ; PROPORTIONNALITÉ | La décision de la commune d'exercer son droit de préemption apparaît conforme au droit. Les conditions d'exercice de ce droit sont en l'occurrence réalisées. Le recours doit être rejeté. | LGL.5 ; LGL.6 ; LAC.30 ; Cst.27 ; Cst.29 ; Cst.36

## Erwägungen

### E. 18

Le 25 juillet 2014, le service de surveillance des communes a informé la chambre de céans suspendre son instruction concernant la délibération de la commune de Versoix du 19 mai 2014 - le cas lui ayant été dénoncé par Bove Investments - jusqu'à droit jugé sur le fond dans le cadre de la présente procédure. [endif]>![if>

### E. 19

Le 30 juillet 2014, la commune a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision d'exercice du droit de préemption du Conseil municipal sur la parcelle n° 5'365.![endif]>![if> Dans la mesure où il était d'usage que, en cas de recours contre une délibération portant sur l'exercice du droit de préemption d'une commune, le Conseil d'État suspende sa décision quant à une éventuelle annulation de ladite délibération jusqu'à droit jugé, il ne pouvait pas être donné suite à la conclusion préalable de la recourante. Le périmètre formé par le « triangle » concerné se trouvait à proximité de nouveaux équipements « sociaux culturels régionaux », et du réseau de transports publics. La délibération du 19 mai 2014 démontrait la volonté de la commune d'urbaniser de manière optimale ce secteur, lui permettant de relancer un projet concret ; un tel ouvrage ne pouvait toutefois pas « se mettre en place en quelques semaines, encore moins en période estivale ». C'était à tort que Bove Investments se prévalait du manque de clarté des décisions attaquées et de la non-validité de la délibération du 19 mai 2014. L'intimée avait clairement et précisément exprimé sa volonté d'exercer son droit de préemption sur la parcelle n° 5'665 (recte : 5'365), ce qui ressortait de ses décisions des 26 et 28 mai 2014. La recourante faisait ainsi preuve de mauvaise foi en alléguant que les décisions querellées seraient incompréhensibles. Il était exact que la délibération du 19 mai 2014 était intervenue avant que l'État de Genève ne déclare renoncer à son droit de préemption. Cette démarche s'expliquait cependant par le fait qu'à l'approche des vacances scolaires estivales, entraînant la suspension des séances du Conseil municipal jusqu'en septembre 2014, il convenait de régler rapidement la question pour respecter le délai de l'art. 5 al. 2 LGL. La commune avait par conséquent été obligée de réserver l'exercice de son droit de préemption à la déclaration de renonciation de l'État, laquelle lui était parvenue deux jours après sa décision du 26 mai

2014, et avait alors immédiatement confirmé à Bove Investments sa volonté d'exercer son droit de préemption. Cette réserve n'avait toutefois pas créé une insécurité juridique déraisonnable pour sa destinataire, de sorte qu'elle devait être admise. Les deux décisions querellées reposaient clairement sur la délibération du 19 mai 2014, dont une copie avait été annexée à la décision du 26 mai 2014, laquelle contenait tous les éléments expliquant la volonté de la commune d'exercer son droit de préemption, en particulier au onzième paragraphe, de sorte qu'un défaut de motivation ne pouvait pas être retenu. Contrairement à ce que soutenait la recourante, le Conseil administratif avait respecté la volonté exprimée par le Conseil municipal dans sa délibération du 19 mai 2014 quant au prix du bien-fonds. Ce dernier avait confirmé son intention d'acquérir la parcelle n° 5'365, tout en accordant au Conseil administratif la faculté de se déterminer sur le prix à payer, fixé au maximum à celui contenu dans l'acte notarié du 20 mars 2014. S'il le souhaitait, le Conseil administratif pouvait ainsi demander à l'OCLPF qu'il détermine la valeur admissible de l'immeuble, puis se porter acquéreur à ce prix. Dès lors que ce dernier risquait d'être inférieur au prix arrêté entre les consorts MOTTIER et la recourante, il aurait été possible que les vendeurs engagent une procédure judiciaire pour contester la valeur déterminée par l'OCLPF, auquel cas la commune aurait finalement acquis la parcelle à un prix fixé judiciairement. Or, aux termes de ses décisions des 26 et 28 mai 2014, le Conseil administratif avait décidé d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions fixés dans l'acte notarié du 20 mars 2014, qui s'inscrivaient dans la marge de manœuvre dont il disposait. La recourante ne pouvait pas se prévaloir d'une violation de son droit d'être entendue au motif qu'elle n'avait pas pu consulter le dossier avant la séance du 28 avril 2014, dès lors qu'il lui avait été indiqué, lors de ladite séance, que le « dossier » contenait uniquement l'acte notarié du 20 mars 2014, document dont elle était déjà en possession. Même à retenir une violation du droit d'être entendu, celle-ci aurait été réparée dès lors qu'elle ne portait pas sur un point concernant l'opportunité de la décision et n'était ainsi pas de nature à entraîner l'annulation des décisions litigieuses. Enfin, les conditions d'exercice du droit de préemption avaient été respectées. La recourante ne pouvait pas se prévaloir de l'absence de projet de la commune, laquelle était toujours déterminée à élaborer dans un avenir proche un projet de construction de logements dans le périmètre concerné, ce qu'elle avait d'ailleurs démontré justement en exerçant son droit de préemption sur la parcelle n° 5'365. L'intimée avait établi l'existence d'un besoin en exerçant une première fois son droit de préemption sur la parcelle n° 5'366, puis en adoptant le PLQ le 24 juin 2013. Elle avait affirmé sa volonté de densifier la zone en tenant compte de l'utilisation optimale des espaces à disposition, ainsi qu'en augmentant le nombre de logements sous contrôle financier de l'État, à proximité des transports publics et de nouveaux équipements. Le fait que le PLQ ait fait l'objet d'un référendum populaire n'était pas de nature à remettre en question la détermination de la commune à mettre sur pied un projet permettant la construction de nombreux logements d'utilité publique. De même, le fait qu'elle n'ait pas donné suite à la proposition de la recourante d'annoter au registre foncier un droit d'emption en sa faveur ne violait pas le principe de la proportionnalité. L'intérêt public à la construction de logements gardant leur statut de façon pérenne l'emportait sur l'intérêt privé de Bove Investments à acheter la parcelle concernée, quand bien même cette dernière entendait construire sur ce terrain des logements sociaux. À ce sujet, la recourante n'avait pas établi cette volonté, affirmant au contraire qu'elle souhaitait en premier lieu favoriser le développement des activités du garage de M. BOVE.

Le 29 août 2014, Bove Investments a répliqué, persistant dans ses conclusions du 27 juin 2014, à l'exception de sa conclusion préalable visant l'interpellation du Conseil d'État quant à l'annulation de la délibération du 19 mai 2014, qu'elle retirait dès lors qu'elle était devenue sans objet, vu la suspension de l'instruction de la délibération jusqu'à droit connu dans la présente cause. Le fait que la délibération du 19 mai 2014 soit conditionnelle avait créé une insécurité affectant les propres décisions de la commune, laquelle avait rendu deux décisions d'exercice d'un même droit de préemption, sur une même parcelle, ce qui traduisait la confusion juridique qui régnait. Les deux décisions précitées étaient incompatibles ; il aurait été concevable que l'intimée rende une décision conditionnelle subordonnée au non-exercice par l'État de son droit de préemption, de même qu'elle aurait pu attendre la décision de l'État avant de rendre une décision basée sur la délibération du Conseil municipal. Or, en rendant deux décisions et en persistant à s'y référer, la commune manifestait son incapacité à interpréter, comprendre et tirer les conséquences de cette délibération, ce qui ne satisfaisait pas aux obligations de clarté requises pour l'exercice d'un droit de préemption. L'explication de l'intimée concernant la nécessité d'agir avant la pause estivale ne convainquait pas, car elle n'avait ni démontré que le délai d'exercice du droit de préemption ne pouvait pas être prolongé, ni qu'il lui était impossible d'organiser une délibération pendant ledit délai. La procédure séquentielle voulue par le législateur entre la détermination du Conseil d'État et celle de la commune avait pour but de permettre à cette dernière de prendre une décision en connaissance de cause et d'éviter qu'une décision prématurée de la commune n'influence la décision du Conseil d'État. L'intimée avait en l'occurrence perturbé ce processus. Ses griefs quant au défaut de motivation des décisions attaquées étaient maintenus, dès lors qu'il était impossible, à teneur de ces dernières, de comprendre pourquoi le Conseil administratif avait décidé de s'écarter de la procédure fixée par le Conseil municipal pour la détermination du prix d'acquisition de la parcelle concernée. Par ailleurs, les décisions ne faisaient pas référence au motif de l'exercice du droit de préemption. L'argumentation de l'intimée quant au prix d'acquisition ne trouvait pas appui dans la délibération du Conseil municipal du 19 mai 2014, la formulation utilisée ne visant pas à laisser au Conseil administratif le choix entre plusieurs alternatives, mais à lui donner l'instruction de suivre la procédure prévue par la loi. L'indication du prix contenu dans l'acte notarié du 20 mars 2014 constituait une limite à ne pas dépasser dans le cadre d'une fixation du prix par l'OCLPF du logement ou par la justice, et non pas une alternative. Les décisions attaquées étaient ainsi manifestement erronées en indiquant que le Conseil municipal aurait décidé d'acquérir la parcelle aux prix et conditions figurant dans l'acte. Elle maintenait son grief de violation du droit d'être entendu, qui n'était pas réparable. Si le dossier en possession de la commune ne contenait effectivement que l'acte notarié du 20 mars 2014, il était manifestement incomplet, puisqu'il devait contenir en outre les éléments sur lesquels reposaient les décisions prises (caractéristiques du périmètre, projet de PLQ, etc.). Or, l'intimée ne s'était pas souciée de rendre accessibles les éléments fondant les décisions attaquées, ni de constituer un dossier complet. Par ailleurs, la recourante n'avait à ce jour toujours pas reçu le procès-verbal de la séance du 28 avril 2014, malgré les engagements de la commune à ce sujet. Enfin, la commune n'avait ni projet concret de construction, ni d'horizon de temps, ni de budget à cet effet. Il était en outre étonnant qu'elle se réfère à l'adoption du PLQ, pourtant annulé par un référendum populaire, pour fonder sa décision d'exercer son droit de préemption sur la parcelle n° 5'365. Dans ces circonstances, soit l'intimée n'avait à ce jour toujours pas la moindre idée de comment, quand et avec quel argent elle allait construire sur la parcelle qu'elle prétendait acquérir, soit elle entendait faire

fi de la volonté populaire en poussant à la réalisation du PLQ refusé en votation. Dans le premier cas, l'exercice du droit de préemption ne se justifiait pas en l'absence d'un projet susceptible d'être réalisé dans un délai raisonnable et, dans le second cas, l'acquisition de la parcelle s'inscrivait en violation crasse de la volonté populaire, ce qui la rendait illicite. Par ailleurs, la commune n'avait manifestement pas compris l'offre de la recourante concernant un droit d'emption, qui consistait à permettre à l'intimée d'acheter la parcelle pour y réaliser un projet si celui-ci se concrétisait dans un délai raisonnable. Cette proposition ne comportait pour la commune que des avantages et lui évitait de dépenser de l'argent immédiatement dans un but susceptible de ne jamais se concrétiser. Le comportement de la commune semblait ainsi dénué de bon sens et indiquer qu'elle ne s'attendait pas à disposer d'un projet concret dans les prochaines années.

## **E. 21**

Sur quoi, la cause a été gardée à juger. **EN DROIT 1.** Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - 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). **2.** Le présent litige porte sur la volonté de la commune de Versoix d'exercer son droit de préemption sur la parcelle n° 5'365 de son territoire, manifestée par deux courriers des 26 et 28 mai 2014, faisant suite à la délibération du Conseil municipal du 19 mai 2014. La chambre administrative a déjà jugé à plusieurs reprises que la délibération d'un Conseil municipal portant sur l'exercice d'un droit de préemption est une mesure individuelle et concrète prise par l'autorité compétente et fondée sur le droit public cantonal, soit la LGL. Il s'agit d'une décision au sens de la LPA (ATA/970/2014 du 9 décembre 2014 et les réf. citées). En l'occurrence, si les parties ne contestent pas la qualité de décisions des deux lettres précitées, la recourante considère que la délibération du Conseil municipal du 19 mai 2014, respectivement les deux décisions subséquentes fondées sur ladite délibération, seraient nulles, voire annulables. **3.** Dans un premier grief, la recourante se prévaut de la nullité de la délibération du 19 mai 2014, et donc des deux décisions des 26 et 28 mai 2014, dès lors que, selon elle, cette délibération n'exprimerait pas valablement une volonté de préempter et violerait l'art. 5 al. 2 LGL. **a.** 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. **b.** Aux termes de l'art. 5 al. 2 LGL, si le Conseil d'État renonce à exercer son droit de préemption, celui-ci avise en même temps les intéressés et la commune. Cette dernière, dans un délai de trente jours suivant cette notification, communique à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption (let. a), soit sa décision

d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte (let. b), soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle (let. c) et, à défaut d'acceptation d'une telle offre, sa décision de recourir, si elle maintient sa volonté d'acquérir le bien-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL (let. d). c. Le but du législateur, lorsqu'il a adopté le délai de trente jours de l'art. 5 al. 2 LGL, était que l'on ne dépasse en aucun cas nonante jours entre la date du dépôt de l'acte au registre foncier (art. 5 al. 1 LGL) et la notification de la décision d'exercice du droit de préemption aux intéressés (art. 5 al. 2 LGL ; MGC 1993 I 720 ss, spéc. 725). Toutefois, la loi ne prévoit aucune conséquence en cas de non-respect du délai de trente jours de l'art. 5 al. 2 LGL. d. L'exercice du droit de préemption consiste en une déclaration unilatérale de volonté, sujette à réception, qui doit être précise et univoque. En tant qu'acte formateur (Paul-Henri STEINAUER, Les droits réels, tome II, 2012, n. 1736), cette déclaration ne peut comporter ni conditions, ni réserves, et est irrévocable (ATF 117 II 30 consid. 2a = JdT 1993 I 12) et ne peut pas être limitée dans le temps. Ces principes peuvent toutefois être nuancés, dans la mesure où les réserves n'entraînant pas une insécurité juridique déraisonnable pour le destinataire de la déclaration sont admissibles (ATF 101 II 235). Ne sont ainsi exclues que les conditions qui mettent le destinataire dans une situation juridique aléatoire, situation dont il n'est pas tenu de s'accommoder (ATF 117 II 30 précité). e. En l'espèce, l'acte notarié portant sur l'acquisition de la parcelle concernée par la recourante est daté du 20 mars 2014. La délibération du Conseil municipal autorisant le Conseil administratif à exercer le droit de préemption litigieux a eu lieu le 19 mai 2014. La commune a ainsi clairement manifesté sa volonté à ce sujet, assortissant toutefois sa décision d'une réserve en précisant que celle-ci serait valable « pour autant que l'État de Genève n'exerce pas lui-même le droit de préemption que la LGL lui confère sur ce même immeuble ». La première décision ayant suivi cette délibération, soit celle du 26 mai 2014, précise également « que l'usage du droit de préemption de la commune est réservé à la décision de l'État ». Ce n'est que par courrier du 23 mai 2014, reçu le 28 mai 2014, que l'OCLPF a informé la commune de la décision du Conseil d'État de renoncer à l'exercice de son propre droit de préemption. L'intimée a alors, le jour même, adressé à la recourante un courrier complémentaire confirmant sa décision d'exercer son droit de préemption. Il s'avère dès lors que le délai maximum de nonante jours préconisé par le législateur a été respecté, la recourante ayant reçu la confirmation de la volonté de l'intimée d'exercer son droit de préemption un peu plus de deux mois après avoir signé l'acte notarié. Le fait que la commune ait procédé à la délibération de sa décision avant que l'État ne se prononce et l'ait assortie de la condition que le Conseil d'État renonce à exercer son droit de préemption n'apparaît ainsi pas contraire à la lettre de la loi, ni à son but. Cette réserve n'était par ailleurs pas de nature à placer la recourante dans une situation juridique peu claire ou instable, dont elle aurait été contrainte de s'accommoder - le fait que la commune lui fasse part de son intention en toute transparence et avant l'échéance des délais prévus par la loi représentant au contraire pour elle un avantage certain - de sorte qu'une telle condition était, dans ces circonstances, admissible. Partant, ce grief sera écarté. 4. La recourante allègue que les décisions querellées seraient incompréhensibles et ne seraient pas suffisamment motivées.!

[endif]>!

[if> a. Selon l'art. 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). b. 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)

implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit toutefois que l'autorité, ou le juge, mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 ; 133 III 439 consid. 3.3 p. 445 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_382/2013 du 30 juillet 2013 consid. 2.2). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 6B\_970/2013 du 24 juin 2014 consid. 3.1 et 6B\_1193/2013 du 11 février 2014 consid. 1.2). c. En l'espèce, la décision attaquée du 26 mai 2014 mentionne de manière parfaitement compréhensible intervenir suite à la délibération du Conseil municipal du 19 mai 2014, à laquelle elle se réfère expressément et dont une copie du procès-verbal a été annexée à ladite décision, de sorte qu'elle en fait partie intégrante. La seconde décision attaquée du 28 mai 2014 est clairement décrite comme complétant la première et confirmant « la décision du Conseil municipal prise par voie de délibération le 19 mai 2014 », suite à la décision du Conseil d'État de ne pas exercer son droit de préemption. Il apparaît ainsi distinctement à teneur du seul dossier, sans qu'une interprétation de la volonté de l'intimée ne soit nécessaire, que les deux décisions attaquées, la seconde venant compléter la première, sont fondées sur la délibération du 19 mai 2014, dans laquelle il est expressément indiqué que la commune souhaite exercer son droit de préemption, notamment aux motifs que la parcelle n° 5'365 se situe dans le périmètre du PLQ dans lequel elle entend réaliser des logements d'utilité publique, à tout le moins favoriser la construction de tels logements, lesquels seraient ainsi susceptibles de conserver leur statut de façon pérenne, davantage que si des particuliers réalisaient des projets immobiliers dans ce secteur. En conséquence, les allégations de la recourante se trouvent à la limite de la mauvaise foi, ce d'autant plus qu'elle ne s'est aucunement trouvée empêchée de faire valoir ses droits à chacune des étapes de la procédure, en particulier dans le cadre de la présente cause en recourant contre les décisions de l'intimée en toute connaissance de cause et développant son argumentation sur près de vingt pages, puis en répliquant à la détermination de l'intimée par une écriture de sept pages. Ce grief est ainsi également infondé. 5. Le recourante reproche à la commune d'avoir violé l'art. 30 al.1 let. k LAC, vu l'art. 5 al. 2 let. b et c LGL, dans la mesure où les décisions attaquées ne respecteraient pas la délibération sur laquelle elles se basent quant aux conditions de l'exercice du droit de préemption, notamment s'agissant du prix d'acquisition du bien-fonds. a. Selon l'art. 30 al. 1 let. k LAC, le Conseil municipal délibère notamment l'exercice d'un droit de préemption, étant précisé qu'il peut, par délégation révocable en tout temps, charger le Conseil administratif ou le maire de passer tous les actes authentiques concernant : 1° les cessions au domaine public des terrains et hors-ligne provenant des propriétés voisines ; 2° les échanges et aliénations de parcelles nécessités par des corrections d'alignement ; 3° les constitutions de servitudes et autres droits réels au profit de la commune ainsi que les radiations de charges grevant les immeubles de celle-ci ; 4° les constitutions de servitudes et autres droits réels à la charge de la commune et au profit de l'État de Genève, d'une autre commune et des régies publiques cantonales ; 5° les changements d'assiettes de voies publiques communales ; ce à condition que les opérations visées sous chiffres 1, 2, 3, 4 et 5 résultent de plans adoptés par les autorités compétentes et n'impliquent comme prestations, à la charge de la commune, que des dépenses prélevées

sur les crédits budgétaires ou d'engagement. b. En l'espèce, il ressort du dossier, en particulier du procès-verbal y relatif, que, lors de sa délibération du 19 mai 2014, le Conseil municipal a autorisé « le Conseil administratif à acquérir la parcelle visée (...) au prix admis par l'OCLPF ou, en cas de contestation, à celui fixé judiciairement, mais au plus à celui figurant dans l'acte instrumenté le 20 mars 2014 par l'étude de notaires (...), augmenté le cas échéant des autres coûts et frais fonciers, notamment ceux visés à l'art. 5 al. 4 et 5 LGL ». Or, dans sa décision du 26 mai 2014, la commune indique expressément que « le Conseil municipal (...) a décidé d'acquérir la parcelle n° 5'365 aux prix et conditions fixés dans l'acte (du 20 mars 2014) », ce qu'elle confirme tout aussi clairement dans sa seconde décision du 28 mai 2014. Cependant, s'il apparaît que la formulation adoptée dans les décisions entreprises, selon laquelle la commune exercera son droit de préemption aux prix et conditions fixés dans l'acte notarié, diffère quelque peu de celle ressortant de la décision prise lors de la délibération du Conseil municipal du 19 mai 2014, aux termes de laquelle la parcelle doit être acquise au prix fixé par l'OCLPF ou, dans l'hypothèse où le prix venait à être contesté, au prix fixé judiciairement, mais au maximum au prix figurant dans l'acte notarié, cette question de l'interprétation de l'intention du Conseil municipal par le Conseil administratif peut souffrir de rester ouverte en l'état, dès lors que la recourante ne peut pas s'en prévaloir pour conclure à la nullité, le cas échéant l'annulation des décisions attaquées. En effet, dans la mesure où le Conseil administratif a décidé d'acquérir la parcelle au prix le plus élevé, la recourante ne subit aucun préjudice et ce choix n'a pas d'influence sur sa situation juridique. Ce grief sera ainsi écarté. 6. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, dans la mesure où l'intimée ne lui aurait pas donné accès au dossier, lequel serait le cas échéant incomplet, et ne lui aurait pas transmis le procès-verbal de la séance du 28 avril 2014, lors de laquelle elle a été auditionnée. a. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. 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). b. Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle mais annulable (ATF 136 V 117 ; 133 III 235 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 1C\_568/2011 du 13 février 2012 consid. 3 ; ATA/597/2015 du 9 juin 2015 consid. 6c et les arrêts cités). 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 138 I 97 consid. 4.16.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_533/2012 du 12 septembre 2013 consid. 2.1 ; ATA/666/2015 du 23 juin 2015 consid. 2b et les arrêts cités). 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 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 137 I 195 consid. 2.3.2 ; 136 V 117 consid. 4.2.2.2 ; 133 I 201 consid. 2.2 ; ATA/666/2015 du 23 juin 2015 consid. 2b et les arrêts cités). 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/666/2015 du 23 juin 2015 consid. 2b ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 4 et les arrêts cités). c. En l'espèce, il apparaît que la commune n'a pas donné à la recourante accès au dossier relatif à l'exercice de son droit de préemption sur la parcelle concernée, ni avant son audition du 28 avril 2014, ni après. L'intimée a cependant indiqué à plusieurs reprises que le dossier en question ne contenait en réalité que l'acte notarié du 20 mars 2014, dont la recourante était déjà en possession. L'argument de la recourante selon lequel le dossier serait dès lors incomplet, ce qui violerait son droit d'être entendue, n'emporte toutefois pas la conviction. En effet, d'une part les documents qu'elle estime devoir figurer audit dossier (caractéristiques du périmètre, projet de PLQ, etc.) sont des documents publics dont elle a elle-même produit un certain nombre à l'appui de son recours et, d'autre part, l'on ne voit pas dans quelle mesure le fait que la commune se soit limitée à inclure dans le dossier l'acte notarié du 20 mars 2014 causerait un préjudice à la recourante. Par ailleurs, à teneur du dossier, l'intimée n'a pas, malgré ses engagements à ce sujet, transmis à la recourante copie du procès-verbal de la séance du 28 avril 2014. Malgré les allégations de la recourante à ce propos dans ses écritures, la commune n'a pas non plus produit ce document dans le cadre de la présente procédure. Toutefois, la recourante s'est référée à plusieurs reprises au cours de la procédure aux discussions ayant eu lieu à l'occasion de son audition, notamment en relation avec le fait qu'elle a offert à l'intimée de lui accorder un droit d'emption et que la commune n'a pas mentionné lors de ladite séance un projet concret de construction sur la parcelle concernée. Or, il s'avère que l'intimée n'a pas contesté le contenu de la séance du 28 avril 2014 tel que l'a rapporté la recourante, de sorte que la chambre de céans se trouve en possession de tous les éléments et pièces utiles lui permettant de statuer en connaissance de cause. Dans ces circonstances, le fait que la recourante n'ait pas pu consulter le dossier et n'ait pas reçu copie du procès-verbal de la séance du 28 avril 2014 ne l'a empêchée ni de recourir contre les décisions de l'intimée, ni de faire valoir efficacement ses arguments au cours de la présente procédure, ce qui implique que les éventuelles violations de son droit d'être entendue n'ont aucune incidence sur l'issue du litige et se trouvent ainsi réparées. Partant, ce grief sera également écarté. 7. La recourante estime enfin que les conditions de l'exercice de son droit de préemption par l'intimée ne seraient en l'occurrence pas réalisées.!

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<sup>ème</sup> 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 les réf. citées ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, tome II, Berne 2000, p. 87 ss, notamment 91 n. 183). b. 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 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 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 573/2014 du 29 juillet 2014 et les réf. 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 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). d. En l'espèce, compte tenu 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. Il ressort par ailleurs du dossier que la commune, bien qu'elle ne soit pas entrée en matière sur l'offre de la recourante de lui accorder un droit d'emption de deux ans renouvelable, a bel et bien exprimé sa volonté, depuis plusieurs années, et maintient aujourd'hui encore son intention de finaliser à court, voire moyen terme un projet de construction de logements d'utilité publique dans le secteur concerné. Dans cette optique, elle a d'ailleurs déjà exercé, en 2014, son droit de préemption sur une parcelle, également dans ce secteur. Le PLQ visant la construction de logements dans le « triangle » incluant la parcelle que l'intimée souhaite acquérir par la voie de la préemption a certes été rejeté par référendum du 9 février 2014, il n'en demeure toutefois pas moins que la volonté populaire n'a, à ce stade, que valeur de préavis, ce qui n'empêche pas définitivement que ledit PLQ soit au final validé, dans sa version actuelle ou dans une version ultérieure incluant de nouvelles modifications. Dans ces circonstances, l'intérêt public à la construction de logements d'utilité publique dans les zones de développement du canton est indéniable, et doit l'emporter sur l'intérêt de la recourante à acquérir la parcelle, étant précisé que, comme elle l'a indiqué et comme l'a relevé le Conseil municipal lors de la délibération du 19 mai 2014, celle-ci entend prioritairement par cette opération foncière favoriser le développement des activités du garage situé sur les parcelles voisines ; le fait qu'elle ait mentionné vouloir prendre part à un éventuel projet immobilier privé, dans l'hypothèse où un tel projet venait à voir le jour, n'est pas de nature à remettre en cause ce qui précède. Ainsi, conformément à la jurisprudence constante en la matière, le fait que l'intimée manifeste clairement sa volonté de construire des logements, même si elle n'est pas en mesure de fournir un projet de construction détaillé, ni de déterminer une échéance précise pour réaliser son projet, suffit pour admettre que les conditions d'exercice de son droit de préemption sont réalisées. Par conséquent, l'exercice du droit de préemption sur la parcelle n° 5'365 par la commune de Versoix se justifie par un intérêt public et respecte le principe de la proportionnalité, de sorte que, de ce point de vue encore, les décisions attaquées apparaissent conformes au droit. 8. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 9. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Bien qu'elle y ait conclu, aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la commune de Versoix, qui compte plus de 10'000 habitants. Celle-ci est en effet réputée disposer de son propre service juridique et ne pas avoir à recourir aux services d'un mandataire extérieur (art. 87 al. 2 LPA

; ATA/1007/2015 du 29 septembre 2015 consid. 7 et les références citées). \* \* \* \* \*

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