

GE_GERICHTE JTAPI/272/2025 vom 13. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_272_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/272/2025 du 13 mars 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/272/2025 del 13 marzo 2025

Erwägungen

E. 39

Dans un arrêt du 17 février 2021 (1C_202/2020), le Tribunal fédéral a examiné le bien-fondé d'un arrêt rendu par le Tribunal cantonal valaisan, qui avait jugé que les travaux exécutés avant l'échéance du permis de construire n'étaient pas suffisants au regard de la loi valaisanne. La Haute Cour a rappelé que cette dernière prévoyait que l'autorisation de construire devenait caduque si l'exécution

- 30/35 - A/2932/2022 du projet n'avait pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force. L'exécution était considérée comme commencée lorsque des travaux importants avaient été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet. Dans tous les cas, l'exécution du projet était réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation étaient exécutés. Elle a jugé, au vu des éléments retenus par la cour cantonale et de sa jurisprudence, qu'il n'était pas insoutenable de considérer que les travaux avaient atteint un stade suffisant pour admettre leur commencement avant l'échéance du permis de construire.

E. 40

Dans l'ATA/112/2024 du 30 janvier 2024, la chambre administrative a toutefois retenu que la jurisprudence rendue par le Tribunal administratif (ATA/412/2001 précité), confirmée par arrêt du Tribunal fédéral (1A_150/2001 précité) n'était pas dépassée suite au prononcé de l'arrêt du 17 février 2021 (1C_202/2020 précité). En effet, contrairement au droit valaisan, lequel précise le moment à partir duquel l'exécution peut être considérée comme commencée en mentionnant expressément la réalisation de « travaux importants », en particulier un « terrassement », une « fouille », « les semelles ou le radier de fondation » (art. 51 al. 1 de la loi du canton du Valais du 15 décembre 2016 sur les constructions [LC ; RS/V5 705.1], le Conseil d'État, sur délégation du législateur genevois, libre de fixer la durée et les modalités de validité d'une autorisation de construire, avait défini la notion de « commencement des travaux » comme impliquant « l'ouverture effective du chantier », sans autre exigence. Ni l'art. 4 al. 5 LCI, ni l'art. 33A al. 1 RCI, ne faisait une quelconque référence à l'ampleur des travaux. Selon la chambre administrative, était seule décisive la question de savoir si le requérant, dans le délai de caducité de l'autorisation de construire concerné, avait entrepris des travaux, à savoir si le chantier avait effectivement été ouvert avant l'échéance de validité de l'autorisation de construire et si la construction de l'ouvrage s'était poursuivie (consid. 5.1).

E. 41

La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer,

soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1 ; 135 II 416 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 140 V 485 consid. 4.1 ; 140 V 227 consid. 3.2 et les arrêts cités).

- 31/35 - A/2932/2022

E. 42

Déoulant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; ATF 137 I 69 consid. 2.5.1).

E. 43

L'abus de droit consiste notamment à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste (ATF 138 III 401 consid. 2.2 ; 137 III 625 consid. 4.3 ; 135 III 162 consid. 3.3.1 ; 132 I 249 consid. 5 ; 129 III 493 consid. 5.1). Ce principe lie également les administrés. Ceux-ci ne doivent pas abuser d'une faculté que leur confère la loi en l'utilisant à des fins pour lesquelles elle n'a pas été prévue. Ce faisant, ils ne violent certes pas la loi, mais ils s'en servent pour atteindre un but qui n'est pas digne de protection (ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 et les références citées).

E. 44

Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1).

E. 45

En l'espèce, le texte de l'art. 4 al. 5 in fine LCI indique qu'en cas de recours, le délai de validité de l'autorisation de construire est suspendu jusqu'à la « fin de la procédure, y compris une éventuelle instance devant une juridiction fédérale ». Dans leurs écritures respectives, les parties intimées proposent chacune une interprétation de cette notion de « fin de la procédure » : le département est d'avis que cette notion correspond à la date d'entrée en force de chose jugée de l'arrêt de la chambre administrative en question (soit en l'occurrence le 3 décembre 2022), alors que pour les recourants, il s'agirait plutôt de la date effective de l'arrêt (soit en l'occurrence le _____ 2022). Cette question souffrira de rester indécise compte-tenu de ce qui suit. En effet, il convient de prendre en compte le contexte particulier du cas d'espèce, où le projet de construction porté par la DD 3_____/1 est étroitement lié à la démolition autorisée du bâtiment préexistant (M 2______). Les demandes d'autorisation de démolir et de construire ont été déposées à la même date auprès

du département et ont fait l'objet d'une instruction simultanée, ayant abouti à leur délivrance en date du _____ 2018. À cela s'ajoute que l'autorisation de construire initiale DD 3_____/1 constitue une décision globale au sens de l'art. 3A al. 2 LCI et fait expressément référence à l'autorisation M 2_____ dans son intitulé.

- 32/35 - A/2932/2022 Ensuite, des avis d'ouverture des chantiers ont été remis en même temps au département concernant ces deux autorisations le 1er décembre 2021, avec une fin de phase de travaux prévue pour le 31 mars 2023 s'agissant de la M 2_____, respectivement le 12 décembre 2023 pour la DD 3_____/1. Toute cela démontre le lien intrinsèque existant entre ces deux autorisations visant à aboutir en définitive à l'édification d'une nouvelle construction, quand bien même, formellement et administrativement parlant, celle-ci implique une phase de démolition puis de construction et le prononcé de deux décisions administratives distinctes. Il est ainsi indéniable que l'exécution des travaux de ce projet, pris dans son ensemble, nécessite un examen global en prenant en considération tant les travaux de démolition que ceux de construction proprement dit. Le courriel du 14 mars 2022 de M. V_____ produit par les recourants ne permet pas d'arriver à un autre constat, dès lors que ce dernier ne fait en réalité que mentionner les deux phases du chantier, tout en rappelant les termes de l'art. 33A al. 2 RCI, ce qui tend plutôt à confirmer qu'aux yeux du département, le chantier, dans son ensemble, était bien déjà ouvert. Il n'est donc pas arbitraire d'admettre l'ouverture du chantier de l'autorisation de construire, déjà au stade de la phase de démolition, comme l'a d'ailleurs fait la chambre administrative dans le cadre, comme en l'espèce, d'un projet de construction impliquant une démolition préalable (cf. ATA/412/2001 du 19 juin 2001 consid. 4b).

Dans la présente espèce, outre le fait que les recourants ont expressément admis la réalisation de divers travaux de démolition, il ressort des éléments du dossier que la présence d'ouvrier a été constatée par l'un des voisins recourants le 6 décembre 2021 en vue de débiter les travaux de démolition, notamment par la dépose des fenêtres, comme l'atteste le courrier dudit voisin adressé au département le 6 décembre 2021. Sur la base de cette dénonciation, le département a d'ailleurs prononcé un ordre d'arrêt des travaux de démolition (courriel du 8 décembre 2021; pièce 45 du chargé des intimés). Il ressort également du dossier que les travaux de désamiantage de la maison ont débuté à tout le moins en septembre 2022, date des premiers devis. En outre, d'après le constat d'huissier du _____ 2022, commandé par les recourants, des barrières modulaires de chantier et des mesures anti-squat (dépose des encadrements de fenêtres et portes) ont été constatées, photographies à l'appui. Par ailleurs, comme l'admettent les recourants, des démolitions intérieures ont été entreprises. Tout cela démontre ainsi que des travaux de démolition ont été entamés bien avant l'échéance de validité de l'autorisation de construire initiale, avec pour résultat la démolition complète de la villa et le décapement du terrain fin mars 2023. En conséquence, le tribunal retiendra que les travaux visant la mise en œuvre de l'autorisation de construire litigieuse ont été initiés avant l'échéance de validité de celle-ci, étant rappelé que la jurisprudence fédérale fait une interprétation large de la notion de travaux selon l'art. 4 al. 5 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1A.150/2001 du 19 juin 2001 consid. 2.2), laissant une marge d'appréciation à l'autorité intimée pour qualifier ces derniers en fonction des circonstances. Or, en l'occurrence, le département a admis que le chantier était

- 33/35 - A/2932/2022 valablement ouvert sans que rien au dossier ne permette de retenir qu'il aurait abusé ou excédé de son pouvoir d'appréciation.

S'agissant d'une éventuelle interruption de chantier en violation de l'art. 33A RCI, outre le fait qu'il ne s'agit pas de l'objet du présent litige, le tribunal se contentera de rappeler que contrairement à la péremption du droit de construire ipso iure découlant du constat de la caducité d'une autorisation de construire, il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit là d'une prérogative du département lui permettant de sanctionner le bénéficiaire d'une autorisation de construire en lui ordonnant soit l'achèvement des travaux soit la démolition des parties inachevées et la remise en état des lieux. Il n'existe ainsi aucune obligation pour l'autorité intimée d'ordonner la continuation du chantier ou son arrêt. De surcroît, il convient de relever le contexte judiciairement tendu entre les parties au litige. En effet, outre la contestation de l'autorisation de construire s'étant conclue par l'arrêt de la chambre administrative confirmant cette décision, les recourants ont notamment parallèlement requis du Tribunal de première instance (ci-après : TPI) qu'il prononce un ordre d'arrêt immédiat des travaux tels qu'autorisés par la DD 3_____/1 notamment en raison de problématiques liés aux servitudes et canalisations, procédure qui n'est manifestement pas achevée à ce jour d'après les informations en mains du tribunal.

Dans ces circonstances, ne serait-ce qu'en vertu du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, les recourants sont malvenus de se prévaloir de l'absence de mise en œuvre de l'autorisation de construire dans le délai alors qu'ils ont tout fait pour précisément empêcher dite mise en œuvre.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'autorisation de construire litigieuse n'était pas caduque à son échéance de validité, les travaux de démolition ayant été entamés près d'une année auparavant.

Le grief est ainsi rejeté.

E. 46

Enfin, les intimés sont d'avis que la demande de constat de caducité de l'autorisation de construire litigieuse sollicitée par les recourants serait téméraire et justifierait le prononcé d'une amende au sens de l'art. 88 LPA.

E. 47

Selon l'art. 88 LPA, la juridiction administrative peut prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours, l'action, la demande en interprétation ou en révision est jugée téméraire ou constitutive d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi (al. 1). L'amende n'excède pas CHF 5'000.- (al. 2). Le droit des parties d'obtenir la réparation du dommage causé par l'emploi abusif des procédures aux fins d'obtenir l'effet suspensif est réservé (al. 3).

E. 48

De jurisprudence constante, les conclusions des parties portant sur l'art. 88 al. 1 LPA sont irrecevables (ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 12a).

- 34/35 - A/2932/2022

E. 49

En l'espèce, comme l'admettent les intimés, cette conclusion est irrecevable, conformément à la jurisprudence précitée. Quoiqu'il en soit, même à entrer en matière sur celle-ci, en lien avec le grief de caducité de l'autorisation de construire, elle devrait être rejetée, l'argumentaire des recourants ne pouvant être considéré comme téméraire. En effet, par le

biais de leurs écritures, ces derniers ont présenté une argumentation détaillée qui poursuivait le respect de normes juridiques de droit public, dont la violation aurait pu entraîner l'annulation de la décision querellée, sans que rien ne permette de constater que leurs arguments étaient manifestement dépourvus de tout fondement ou basés sur des motivations étrangères à la loi. En outre, cette question devait être examinée d'office par le tribunal. Dans cette mesure, le tribunal n'entend pas prononcer une amende pour téméraire plaideur en application de l'art. 88 LPA.

E. 50

Entièrement mal fondé, le recours est rejeté. 51. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'400.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt des recours. 52. Une indemnité de procédure de CHF 2'400.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée aux intimés (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 35/35 - A/2932/2022

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