

GE_GERICHTE JTAPI/599/2023 vom 1. Juni 2023

GE Cour de justice, 2023-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_599_2023

FR: GE_GERICHTE JTAPI/599/2023 du 1 juin 2023

IT: GE_GERICHTE JTAPI/599/2023 del 1 giugno 2023

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

- 12/16 - A/317/2023

E. 3

L'objet du litige consiste dans le refus de l'autorité intimée de délivrer l'autorisation relative à la requête enregistrée sous DD 3_____/4. Les coupes produites par les recourants indiquent que cette requête inclut, sans changement par rapport à l'état existant, le dernier étage de l'hôtel, dont la réalisation, essentiellement dans son gabarit et dans sa matérialisation, ne correspond fondamentalement pas au projet autorisé par la DD 3_____, selon l'appréciation faite à l'époque par la société F_____ SA, mandatée par les recourants eux-mêmes. Cette requête constitue donc, après celle qui avait fait l'objet de la procédure DD 3_____/2, une nouvelle tentative de régulariser la construction de ce dernier étage, tout en incluant d'autres travaux effectués dans l'intervalle pour remédier à certains défauts, notamment en termes de sécurité.

E. 4

Les recourants ne contestent pas que leur immeuble dépasse les gabarits légaux et que son volume actuel ne peut être autorisé que moyennant l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI. À cet égard, le tribunal relève que selon la coupe établie par leur géomètre en date du 4 mars 2022, l'immeuble, côté rue, dépasse de plusieurs mètres le gabarit légal. Les recourants considèrent cependant que le refus de leur octroyer cette dérogation et donc de leur délivrer l'autorisation requise, découle, d'une part, d'une violation du principe de la bonne foi et, d'autre part, d'un excès négatif du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée. Ces deux griefs seront examinés l'un après l'autre.

E. 5

Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues (let. a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante

pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur ; (let. b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi ; (let. c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ; (let. d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

E. 6

Découlant directement de l'art. 9 et 5 al. 3 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 141 V 530 consid. 6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_934/2016 du 13 mars 2017 consid. 3.1 ; 2C_1013/2015 du 28 avril 2016 consid. 3.1). Selon ce principe, les décisions, les déclarations et

- 13/16 - A/317/2023 comportements de l'administration doivent être compris dans le sens que son destinataire pouvait et devait leur attribuer selon les règles de la bonne foi, compte tenu de l'ensemble des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 consid. 2.2.1 in RDAF 2005 71 ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3d ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 569 s). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore (4) qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATA/321/2018 du 10 avril 2018 consid. 4 ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Felix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2016, 7ème éd., p. 141 ss et p. 158 n. 69).

E. 7

En l'espèce, s'agissant du fait que l'autorité intimée aurait adopté un comportement contradictoire en renonçant, par sa décision du 12 mars 2019, à exiger la remise en état totale tout en les invitant à solliciter un permis d'occuper, les recourants sortent du cadre du présent litige, puisqu'ils s'en prennent à la décision du 12 mars 2019. Ils reviennent de surcroît sur une question qui a déjà été tranchée par le tribunal dans son jugement du 24 septembre 2020 (JTAPI/4_____). Par ailleurs, comme ils le relèvent eux-mêmes, la renonciation à un ordre de démolition peut découler de considérations très diverses, dont fait notamment partie le fait qu'il existe des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit. C'est toutefois de manière abusive que les recourants en déduisent que c'est pour cette raison que l'autorité intimée avait renoncé à exiger la remise en état de l'immeuble, puisque la décision du 12 mars 2019 motivait en réalité cette renonciation en raison des coûts très importants que la remise en état aurait entraîné pour les recourants et donc par application du principe de proportionnalité. On ne saurait donc reprocher à l'autorité intimée d'avoir à aucun moment laissé entendre que les travaux réalisés sans autorisation pourraient finalement être considérés comme conformes

au droit. Le tribunal ne voit pas non plus quelles indications données par l'OAC auraient permis aux recourants de penser que la question de la hauteur des gabarits avait été réglée, les recourants n'expliquant d'ailleurs pas clairement ce qu'ils entendent par là. Il a au contraire toujours été clair qu'ils avaient gravement outrepassé l'autorisation de construire initiale et que leur immeuble dépassait largement le gabarit légal. Quant au fait que la CA a pris bonne note du renoncement de

- 14/16 - A/317/2023 l'autorité intimée de demander la remise en état de la modification volumétrique, les recourants ne peuvent pas en tirer argument, dès lors que le principe de la bonne foi concerne le comportement ou les engagements pris par une autorité habilitée à prendre des décisions et non pas les avis prononcés par les instances de préavis que cette autorité consulte. Le tribunal relève enfin que la situation dans laquelle se retrouvent les recourants et qu'ils qualifient d'inextricable découle essentiellement de la grave infraction qu'ils ont commise suite à la délivrance de l'autorisation de construire DD 3_____. Le fait d'avoir renoncé à recourir contre la lourde amende qui a sanctionné cette infraction signifie certes qu'ils ont payé leur faute, mais ne leur donne en revanche aucun droit d'obtenir, comme s'il s'agissait d'une sorte de contrepartie, une autorisation de construire contraire au droit.

E. 8

Le grief de violation du principe de la bonne foi sera donc rejeté.

E. 9

Selon l'art 61 al. 1 let. a LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation.

E. 10

Selon la jurisprudence, commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation, l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès du pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère qu'elle est liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée en tout ou partie à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 p. 73 ; 116 V 307 consid. 2 p. 310 et réf. cit).

E. 11

En l'espèce, l'argumentation des recourants reprochant à l'autorité intimée de s'être fondée exclusivement sur le préavis défavorable de la CA n'est pas de nature à mettre en évidence un excès négatif du pouvoir d'appréciation. En effet, l'autorité intimée peut être amenée à refuser une autorisation de construire en raison de problèmes spécifiques qui n'intéressent qu'une seule instance de préavis. En outre, bien qu'un préavis ne soit que consultatif, l'instance concernée peut néanmoins être amenée à constater que tel aspect d'un projet est contraire à des normes obligatoires, de sorte que, dans ces cas-là, l'autorité intimée ne dispose d'aucune autre possibilité que de refuser l'autorisation, quand bien même ce refus ne repose que sur un seul préavis négatif. Lorsque l'instance concernée est amenée à préavisier une dérogation, laquelle découle généralement de la prise en considération de différents critères, l'autorité intimée dispose certes de son propre pouvoir d'appréciation, qu'elle est d'ailleurs tenue d'exercer, sauf à tomber dans un excès négatif de ce pouvoir. Il n'en demeure pas moins que lorsque l'instance de préavis est composée de spécialistes capables

d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020

- 15/16 - A/317/2023 consid. 4d), il convient de ne pas minimiser son préavis (ATA/1633/2019 du 5 novembre 2019 consid. 6b). L'autorité intimée ne saurait ainsi purement et simplement substituer sa propre appréciation à celle de l'instance concernée et doit pouvoir, cas échéant, expliquer en quoi le préavis concerné manque de pertinence.

E. 12

Dans le cas d'espèce, les recourants se dispensent complètement d'expliquer en quoi, contrairement à l'avis de la CA, les critères d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI seraient réalisés. Il n'y a donc pas de quoi relativiser le préavis négatif de la CA, ni reprocher à l'autorité intimée d'avoir fondé son refus sur ce préavis. Au demeurant, le tribunal souligne à nouveau que selon la coupe que les recourants ont eux-mêmes produite, l'étage supérieur qu'ils ont réalisé de manière non conforme à l'autorisation de construire initiale dépasse très largement le gabarit légal, de sorte qu'il n'est pas surprenant que l'on puisse juger que les critères d'une dérogation, qui se rapportent globalement à l'intégration de l'immeuble dans son environnement, ne soient pas réalisés.

E. 13

Enfin, dans un argument que l'on peut lier au grief relatif au mauvais usage que l'autorité intimée aurait fait de son pouvoir d'appréciation, les recourants font état de leur intérêt privé à ne pas être atteints dans leur liberté économique, lequel devrait prévaloir sur un quelconque intérêt public.

E. 14

Le défaut d'un tel raisonnement est que l'intérêt économique d'un maître d'ouvrage à pouvoir régulariser une construction non conforme est susceptible d'augmenter proportionnellement à l'importance des éléments non conformes. Par conséquent, plus il s'écarterait d'une autorisation de construire, plus l'intérêt public au respect des normes du droit la construction devrait être relativisé, ce qui serait totalement contraire à certains principes fondamentaux du droit public, dont celui de la légalité, de l'intérêt public et de la bonne foi.

E. 15

Par conséquent, le grief relatif au mauvais usage du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée sera lui aussi écarté.

E. 16

Intégralement non fondé, le recours sera rejeté.

E. 17

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, qui succombent, sont condamnés, pris solidairement, au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'200.- ; il est couvert par l'avance de frais de CHF 1'500.- versée à la suite du dépôt du recours. Le solde de l'avance de frais, soit CHF 300.-, leur sera restitué.

E. 18

Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 16/16 - A/317/2023

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