

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2089/2011-LCI

ATA/687/2011

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 8 novembre 2011

1^{ère} section

dans la cause

Hoirie GUGGISBERG, soit Messieurs Roger et Michel GUGGISBERG,
représentée par Me Férida Bejaoui Hinnen, avocate

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

DÉPARTEMENT DE L'INTÉRIEUR ET DE LA MOBILITÉ

et

Madame Ida DEUKMEDJIAN

MOILLEBEAU PROMOTIONS S.A.

COMPTOIR IMMOBILIER S.A.

représentées par Me François Bellanger, avocat

**Recours contre la décision sur effet suspensif du Tribunal administratif de
première instance du 28 juillet 201 (DITAI/44/201)**

EN FAIT

1. Madame Ida Deukmedjian et Moillebeau Promotions S.A. sont propriétaires des parcelles n^{os} 1775, 2247, 2248 et 3056, feuille 64 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, aux adresses 40-42-44, rue de Moillebeau et 26-28, chemin du Point-du-Jour.

L'hoirie Guggisberg (ci-après : l'hoirie) est quant à elle propriétaire de la parcelle n^o 2249, feuille 64 de la commune de Genève-Petit-Saconnex, à l'adresse 27, chemin du Point-du-Jour. Cette parcelle est contiguë aux parcelles 2247 et 2248 précitées.

2. Le 22 novembre 2005, le Conseil d'Etat a approuvé le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n^o 29'468. Ce plan, qui vise les parcelles n^{os} 1775, 2247, 2248, 3056 et, partiellement, la parcelle n^o 4795, prévoit la réalisation de trois bâtiments, l'un situé le long de la rue de Moillebeau, à l'angle avec le chemin du Point-du-Jour, d'un gabarit rez + 5 étages + attique, et les deux autres situés entre le chemin Maurice-Braillard et le chemin du Point-du-Jour, d'un gabarit rez + 5 étages + attique pour le premier et rez + 2 étages + attique pour le second, situé plus en retrait de la rue de Moillebeau.
3. Le 15 avril 2008, le Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté un recours interjeté contre le PLQ n^o 29'468, et a confirmé la validité de celui-ci (ATA/176/2008 du 15 avril 2008). L'hoirie était au nombre des recourants, et s'est vue notifier l'arrêt en cause. Ce dernier est entré en force suite au rejet du recours interjeté par-devant le Tribunal fédéral par les parties déboutées (ATF 1C_248/2008 du 25 septembre 2008).
4. Le 24 septembre 2010, le Grand Conseil a adopté la loi 10'646, déclarant d'utilité publique la construction des bâtiments prévus par le PLQ n^o 29'468, et autorisant le Conseil d'Etat à décréter l'expropriation des servitudes empêchant la réalisation des bâtiments prévus par ce plan.
5. Par décision du 3 juin 2011, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a autorisé le Comptoir immobilier S.A (ci-après : le Comptoir immobilier) à construire cinq immeubles de logements et commerces, garages souterrains et sondes géothermiques sur les parcelles n^{os} 1775, 2247, 2248 et 3056 (autorisation DD 103'050-4). Le même jour, le DCTI a accordé une autorisation de démolir les bâtiments situés sur lesdites parcelles (autorisation M 6276).

Toujours le 3 juin 2011, le département de l'intérieur et de la mobilité (ci-après : DIM) a accordé l'autorisation d'abattage d'arbres n° 2009 1369 relative aux parcelles précitées.

Ces trois autorisations ont été publiées dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 8 juin 2011.

6. Le 7 juillet 2011, l'hoirie, soit Messieurs Roger et Michel Guggisberg, a recouru contre ces trois autorisations auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à leur annulation.

A titre préalable, l'hoirie a conclu à la restitution de l'effet suspensif au recours.

7. Par décision du 28 juillet 2011, le TAPI a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif, tout en réservant la suite de la procédure et le sort des frais de celle-ci.

Lorsqu'un recours était dirigé contre une autorisation précédée d'un PLQ entré en force, la restitution de l'effet suspensif obéissait à un certain nombre de conditions définies par la jurisprudence. Il fallait ainsi notamment que les intérêts du recourant fussent mis en péril par l'engagement des travaux, et que le recourant rendît vraisemblable la non-conformité, sur des points importants, de l'autorisation de construire au PLQ.

En l'espèce, sur la base d'un examen *prima facie* du dossier, la recourante n'avait pas rendu vraisemblable une non-conformité des autorisations au PLQ, l'implantation des bâtiments, leur gabarit de même que les accès aux parkings correspondant à ce qui était prévu par le PLQ.

De plus, les intérêts de la recourante n'étaient pas mis en danger par le commencement des travaux du fait que le PLQ fixait de manière définitive l'implantation, le gabarit et l'affectation des bâtiments. Ils devaient céder le pas à ceux des intimées à commencer les travaux afin de leur permettre de mettre sur le marché le plus rapidement possible les nouveaux logements attendus depuis l'adoption du PLQ.

8. Le 8 août 2011, l'hoirie a interjeté recours contre la décision susmentionnée auprès de la chambre administrative. Elle conclut à la restitution de l'effet suspensif à l'autorisation DD 103'050 (*recte* : au recours interjeté contre cette autorisation), sous suite de dépens.

Elle avait rendu vraisemblable que l'autorisation de construire s'écartait du PLQ sur un point important, à savoir le nombre d'immeubles. En effet, le PLQ se rapportait à la construction de trois immeubles, tandis que l'autorisation de construire précisait clairement que les immeubles autorisés étaient au nombre de

cinq, ce qui ressortait aussi bien de la décision elle-même que du texte publié dans la FAO.

La requête en restitution de l'effet suspensif était en outre d'autant plus légitime et justifiée que les constructions projetées seraient précédées par la démolition des bâtiments existants et par l'abattage d'arbres situés pour partie sur la parcelle des membres de l'hoirie. Une pesée des intérêts en présence permettait de constater que l'intérêt de ces derniers à ce que l'exécution de la décision entreprise fût suspendue l'emportait sur celui des promoteurs à commencer les travaux.

9. Le 14 septembre 2011, le DCTI a conclu au rejet du recours, déclarant reprendre à son compte l'argumentation développée par le TAPI dans sa décision du 28 juillet 2011.
10. Le 15 septembre 2011, Mme Deukmedjian, le Comptoir immobilier et Moillebeau promotions S.A. (ci-après : Moillebeau promotion) ont conclu au rejet du recours, sous suite de dépens.

L'art. 146 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) instituait une exception au régime général de l'effet suspensif dans les cas où l'autorisation attaquée était précédée d'un PLQ entré en force. Cette règle, prévue à l'art. 146 al. 1 LCI, était d'application stricte. Toute divergence entre le PLQ et l'autorisation de construire ne justifiait pas la restitution de l'effet suspensif ; il fallait que ces divergences portassent sur des points importants. En l'espèce, la recourante n'avait pas mis en lumière de divergence importante. Le TAPI, en se fondant sur les pièces au dossier, en particulier le PLQ et les plans définitifs déposés à l'appui de l'autorisation de construire, avait pu constater la correspondance entre le PLQ et l'autorisation de construire.

L'intérêt privé des intimées se confondait avec l'intérêt public expressément reconnu par le Grand Conseil dans la loi 10'646. Il s'agissait de construire le plus rapidement 56 logements, dont 60 % de logements sociaux, tandis que l'intérêt de la recourante consistait seulement à préserver un îlot de villas au milieu d'une zone très urbanisée. Une pesée des intérêts en présence interdisait donc toute restitution de l'effet suspensif.

La situation juridique de la recourante était en outre définitivement fixée suite à l'entrée en force du PLQ, ce dernier définissant l'implantation, le gabarit et l'affectation des bâtiments prévus. Les travaux prévus ne modifiaient dès lors en rien la situation juridique de la recourante.

11. Le 12 octobre 2011, le DIM a appuyé la position du DCTI sur la question de l'effet suspensif.

12. Le 13 octobre 2011, le conseil de la recourante a demandé la prolongation du délai qui lui avait été imparti au 14 octobre 2011 pour répliquer aux observations des intimées.
13. Le 14 octobre 2011, la chambre administrative a prolongé ce délai au 28 octobre 2011.
14. Malgré cela, la recourante n'a pas adressé d'écriture de réplique à la chambre administrative à ce jour.
15. La cause a donc été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 131 et 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. Sauf disposition légale contraire, le recours a effet suspensif à moins que l'autorité qui a pris la décision attaquée n'ait ordonné l'exécution nonobstant recours (art. 66 al. 1 LPA).

L'art. 146 al. 2 LCI constitue justement une disposition légale contraire. Il prévoit en effet que lorsqu'il est dirigé contre une autorisation définitive précédée d'une autorisation préalable ou d'un PLQ en force, le recours n'a pas d'effet suspensif à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant.

En l'espèce, il est établi que le PLQ n° 29'468 est entré en force à fin septembre 2008.

En outre, selon l'art. 148 LCI, le recours dirigé contre une autorisation définitive concernant un ouvrage déclaré d'utilité publique par le Grand Conseil n'a pas d'effet suspensif, à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant.

En l'espèce, selon l'art. 1 al. 1^{er} de la loi 10'646, du 24 septembre 2010, la construction des bâtiments prévus par le PLQ n° 29'468-203, du 22 novembre 2006, dont 60 % au moins des surfaces brutes de plancher réalisables sont destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des art. 15 et ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), est déclarée d'utilité publique.

3. De manière générale, dans l'hypothèse où le recourant sollicite la restitution de l'effet suspensif, l'autorité de recours doit examiner si les raisons pour exécuter immédiatement la décision entreprise sont plus importantes que celles justifiant le

report de son exécution. Elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation qui varie selon la nature de l'affaire. Pour effectuer la pesée des intérêts en présence, elle n'est pas tenue de procéder à des investigations supplémentaires, mais peut statuer sur la base des pièces en sa possession (ATF 1C_435/2008 du 6 février 2009 consid. 2.3 et les références citées).

4. L'art. 146 al. 2 LCI constituant une exception au régime général expressément voulue par le législateur, il n'y a en principe pas lieu de s'écarter de cette volonté (ATA/234/2001 du 3 avril 2001 consid. 2).

Dans cette mesure, la jurisprudence du TAPI et des anciennes commissions de recours (décision sur effet suspensif de la commission cantonale de recours en matière administrative du 7 août 2009 en la cause A/2008/2009 consid. 3), qui pose comme condition à la restitution de l'effet suspensif le fait de rendre vraisemblable l'existence de divergences importantes entre le PLQ et l'autorisation délivrée, constitue une mise en œuvre à la fois du principe de la proportionnalité prévu à l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et des principes dégagés par la jurisprudence rendue au fond relativement aux art. 146 al. 1 LCI et 3 al. 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35 ; not. ATA/291/2011 du 10 mai 2011 consid. 4 et 5 ; ATA/143/2011 du 8 mars 2011, confirmé par l'Arrêt du Tribunal fédéral 1C_188/2011 du 23 septembre 2011). Elle peut donc être approuvée.

A cet égard, le seul argument développé par la recourante, à savoir qu'il existerait une différence importante entre le PLQ et l'autorisation de construire puisque le premier prévoirait trois bâtiments, et la seconde cinq, ne peut être suivi. Il ressort en effet d'un examen *prima facie* des plans définitifs associés à l'autorisation de construire que celle-ci reprend les trois bâtiments prévus par le PLQ, et que le nombre de cinq - malencontreusement mentionné dans le texte de l'autorisation - ne vise en fait pas le nombre de bâtiments, mais celui des entrées d'immeubles du projet, le bâtiment situé le long de la rue de Moillebeau en comprenant trois. Il n'y a donc - toujours dans le cadre de l'examen à première vue qui prévaut dans le cadre de la procédure en restitution de l'effet suspensif - aucune différence entre le PLQ et l'autorisation délivrée sur la question du nombre de bâtiments.

5. S'agissant de la pesée des intérêts, la recourante fait valoir uniquement que les constructions projetées seront précédées par la démolition des bâtiments existants et par l'abattage d'arbres situés pour partie dans leur parcelle et pour partie en limite de cette dernière.

En regard, le projet contesté a été déclaré d'utilité publique par le Grand Conseil, sur la base d'un plan d'affectation spécial entré en force. Il vise à la construction d'une soixantaine de logements, dont une bonne part de logements

sociaux, dans un périmètre déjà très fortement urbanisé. L'intérêt public, qui se confond avec l'intérêt privé des parties intimées privées, est donc largement prépondérant.

C'est ainsi à juste titre que l'instance précédente a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif au recours.

6. Le recours sera par conséquent rejeté. Conformément à l'art. 87 al. 1 LPA, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge, conjointe et solidaire, de MM. Michel et Roger Guggisberg.

Une indemnité de procédure globale de CHF 1'000.- sera en outre allouée à Mme Deukmedjian, Moillebeau Promotions et Comptoir immobilier, à la charge des membres de l'hoirie (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 août 2011 par l'hoirie Guggisberg, soit Messieurs Michel et Roger Guggisberg, contre la décision sur effet suspensif du Tribunal administratif de première instance du 28 juillet 2011 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de l'hoirie Guggisberg, soit, conjointement et solidairement, de Messieurs Michel et Roger Guggisberg, un émolument de procédure de CHF 1'000.- ;

alloue à Madame Ida Deukmedjian, Moillebeau Promotions S.A. et Comptoir immobilier S.A. une indemnité de CHF 1'000.-, à la charge conjointe et solidaire de Messieurs Michel et Roger Guggisberg ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Férida Bejaoui Hinnen, avocate de la recourante, au département des constructions et technologies de l'information, au département de l'intérieur et de la mobilité, ainsi qu'à Me François Bellanger, avocat de Madame Ida Deukmedjian, Moillebeau Promotions S.A. et Comptoir immobilier S.A.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

M. Vuataz Staquet

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :