

du 20 avril 2004

dans la cause

Madame Marie et Monsieur Gérard GUI SOLAN

et

Madame Renate et Monsieur Nicolas WILDHABER

et

Madame Sonya et Monsieur Pascal TORCHE

et

Monsieur Bernard JULLIEN

représentés par Me Pierre Banna, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

et

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

et

COOPERATIVE D'HABITATION CASA-MALTA EN FORMATION

représentée par Me François Bellanger, avocat

EN FAIT

1. La parcelle n° 4078 du Registre foncier de la commune de Plan-les-Ouates, sise route des Chevaliers-de-Malte, est située en 4ème zone B protégée au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT - L 1 30). Elle est propriété de l'Etat de Genève.

Le 20 mars 2001, la coopérative d'habitation "Casa-Malta" en formation (ci-après : la coopérative) domiciliée auprès de la régie Naef, a déposé par le biais d'un architecte une demande relative à une autorisation définitive de construire, portant sur un ensemble de douze logements regroupés en quatre corps de bâtiments contigus.

2. Le 9 mai 2001, des voisins, s'opposant au projet, se sont manifestés par l'entremise d'un avocat auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL). Ils n'ont pas remis en cause la capacité de la coopérative de requérir une autorisation de construire.

Le 16 juillet 2001, l'architecte mandaté a exposé que le taux d'occupation du sol s'élevait à 0,35.

Le préavis de la commune, daté du 29 mai 2001, était également favorable, pour autant que la densité des constructions ne dépasse pas un coefficient de 0,375.

3. Après avoir requis de ses propres services les préavis nécessaires, dont celui, favorable, émis par la Commission des monuments, de la nature et des sites, en date du 20 août 2002, le DAEL a délivré le 25 novembre 2002 l'autorisation de construire sollicitée.

4. Saisie par requête du 24 décembre 2002, la Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRMC) a rejeté le 11 août 2003 le recours interjeté par des voisins tous domiciliés route des Chevaliers-de-Malte, soit dans la même voie que celle qui desservirait les constructions projetées.

La CCRMC a retenu que le dernier projet prévoyait quatre petits bâtiments contigus, au lieu des trois initialement proposés et que cette nouvelle disposition

avait recueilli l'aval de la CMNS. Il en allait de même du coefficient d'occupation des sols, arrêté à 0,35, soit une densité inférieure à celle choisie par la commune concernée pour l'aménagement du village de Saconnex-d'Arve soit 0,375. Le département intimé n'avait donc pas substitué sa propre appréciation à celle des autorités de préavis sur ces deux points. L'Office cantonal des transports et de la communication avait également approuvé la dévestiture du projet sur des points dont les recourants ne pouvaient au demeurant pas se prévaloir.

Enfin, l'augmentation du trafic automobile induite par les immeubles à construire serait compatible avec la destination de la zone.

La CCRMC a néanmoins renvoyé le dossier au DAEL aux motifs que l'autorisation de construire devait viser quatre immeubles de logement, et non trois comme cela avait été indiqué à tort sur la base des premiers projets, et qu'il appartenait au DAEL de déterminer les qualités des représentants de la coopérative. Sous ces réserves, le DAEL devait délivrer l'autorisation sollicitée.

5. Le 29 septembre 2003, Mme Renate et M. Nicolas Wildhaber, Mme Sonya et M. Pascal Torche, Mme Marie et M. Gérard Guisolan ainsi que M. Bernard Jullien, tous domiciliés route des Chevaliers-de-Malte, lieu de la construction projetée, ont recouru contre la décision précitée. Ils concluent à ce que l'autorisation de construire litigieuse soit déclarée "nulle et dépourvue de tout effet juridique" au motif que la coopérative était en formation et qu'elle n'avait donc pas la qualité pour agir. Bien que l'écriture de recours comporte vingt pages, les recourants concluent à titre subsidiaire, à l'octroi d'un délai supplémentaire pour la compléter "subsidiairement seulement et si mieux n'aime le Tribunal".
6. Le Tribunal a ouvert une instruction sur la question de la validité de l'autorisation de construire délivrée à une personne morale en formation:
 - a. Le 7 octobre 2003, la CCRMC a déposé son dossier, indiquant qu'elle persistait dans les termes de sa décision.
 - b. Le 31 octobre 2003, la coopérative s'est

déterminée. Elle n'était pas encore constituée, mais en formation seulement. Son nom était pour l'heure une dénomination utilisée par la régie Naef, dans le but de limiter les frais liés à la création d'une personne morale, la coopérative ayant pour seul but la construction des logements que le DAEL avait autorisés. Certains des recourants par devant la CCRMC contestaient la décision de l'autorité judiciaire de première instance devant le Tribunal administratif, plaidant la nullité de l'autorisation de construire. Or, l'administration admettait depuis de nombreuses années que des personnes morales en formation soient destinataires d'une autorisation de construire. De surcroît, la requête initiale avait été déposée en 2001 et il serait contraire au principe de la bonne foi de la considérer comme nulle à ce stade seulement de la procédure. La coopérative conclut au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

c. Le 3 décembre 2003, le DAEL a exposé qu'il avait pour pratique courante d'admettre qu'une coopérative, non encore constituée, mais dont l'existence et l'unique raison d'être étaient liées à l'octroi d'une autorisation de construire, apparaisse en tant que requérante dans le cadre d'une requête définitive. Il n'y avait donc pas lieu de considérer l'autorisation de construire comme nulle.

7. Le 5 décembre 2003, le tribunal a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue. (art. 56 A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. À teneur de l'article 65 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, outre la désignation de la décision attaquée, les conclusions des recourants. Il doit contenir également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Sur demande motivée, la juridiction compétente peut autoriser les recourants dont les écritures correspondent aux

exigences précitées, à les compléter.

En l'espèce, les recourants par devant le tribunal de céans contre la décision de la CCRMC se sont manifestés pour la première fois auprès du DAEL en date du 9 mai 2001, en déposant des observations. Quant à leur actuel conseil, il était déjà constitué pour la défense de leurs intérêts par devant la CCRMC, soit depuis le mois de décembre 2002. Il n'y avait pas lieu dans ces conditions de donner suite à leur requête de compléter leur acte de recours.

3. Le premier grief à traiter est celui ayant trait à la qualité pour requérir une autorisation de construire de la coopérative en formation.

a. À teneur des articles 2 alinéa 4 ainsi que 3 alinéa 8 et 4 alinéa 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), celui qui entend réaliser une construction est qualifié de "requérant". Quant au règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988, il est rédigé en ayant également recours au terme de "requérant" tel qu'il figure aux articles 18 alinéa 2 et 19 alinéa 1 RALCI.

Point n'est besoin toutefois de déterminer de manière définitive si l'emploi de ce terme constitue une référence à une personne physique, voire morale, capable d'être partie à une procédure judiciaire.

b. Selon la jurisprudence, la bonne foi de l'administration est engagée lorsqu'elle a agi dans un cas concret vis-à-vis d'une personne déterminée, que l'autorité qui a agi était compétente, que l'administré ne pouvait se rendre compte immédiatement de l'illégalité du renseignement fourni, que se fondant sur le renseignement fourni, il n'a pas pris les dispositions qui l'auraient empêché de subir un dommage et que la législation n'ait pas été modifiée entre le moment où le renseignement a été fourni et celui où la bonne foi est invoquée; enfin, aucun intérêt public prépondérant ne doit s'opposer à l'intérêt de l'administré à se prévaloir du principe de la bonne foi (Sem. Jud. 1996 p. 623).

En l'espèce, l'ensemble de la procédure ayant conduit à la délivrance d'une autorisation de construire, s'est fait alors que la coopérative était désignée comme en formation. L'administration cantonale compétente a

correspondu dès le mois de mars 2001 avec l'architecte mandaté par la coopérative en formation sans jamais mettre en doute ni le mandat détenu par cet architecte ni le fait que la personne morale à qui l'autorisation de construire pourrait être délivrée n'était pas encore formellement constituée. Quant aux recourants, ils se sont manifestés pour la première fois au mois de mai 2001 après la publication de la requête dans la Feuille d'avis officielle, ils ont contesté différents points du projet sans remettre en cause la capacité de la coopérative à demander la délivrance d'une autorisation de construire. En soutenant maintenant que l'ensemble de la procédure administrative est nulle dès son début, les recourants ne poursuivent aucun but d'intérêt public mais cherchent à obtenir l'annulation d'une autorisation de construire des bâtiments auxquels ils sont opposés. Leurs motifs sont purement privés et doivent céder le pas à l'intérêt public à la construction de logements.

Il y a lieu donc de retenir qu'il serait contraire au principe de la bonne foi, qui lie l'administration, de considérer que l'autorisation querellée devant le tribunal de céans est nulle, voire annulable, du fait de la qualité de la coopérative intimée.

4. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA C.-M. du 15 octobre 1996 et les arrêts cités).

a. Lorsque la commission s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA O. S.A. du 3 février 1998; D. du 20 décembre 1994; CEH du 9 août 1994; P. du 30 mars 1993).

b. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, car les lieux concernés se trouvent dans une zone protégée (art. 15 al. 2 et 106 al. 1 LCI), cette circonstance confère un poids certain à son préavis dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de

recours (ATA D. et CEH précités; S. du 17 mai 1994).

L'ensemble des préavis recueillis dans le cadre du projet querellé est favorable. C'est notamment le cas de celui de la commune, délivré le 29 mai 2001, de même que celui de la commission des monuments, de la nature et des sites, qui a considéré, le 20 août 2002 qu'elle n'avait plus d'objection à faire valoir. Quant à la CCRMC, elle a suivi l'ensemble de ces préavis.

Compte tenu des restrictions qu'il s'impose dans l'exercice de son pouvoir d'examen, le tribunal de céans considère qu'il n'y a aucun motif de revenir tant sur les préavis favorables délivrés par l'administration et la commune concernée que sur l'appréciation de la CCRMC sur les points soulevés par les recourants.

5. Selon une jurisprudence constante, les personnes dont les parcelles jouxtent celles devant supporter de nouvelles habitations ne peuvent se prévaloir de l'article 14 LCI, lorsque l'augmentation du trafic relève uniquement de la desserte de constructions conformes à la zone (ATA B. du 2 mars 2004 et S. du 23 septembre 2003).

En l'espèce, les recourants ne soutiennent pas que l'augmentation future du trafic automobile proviendrait d'activités contraires à la zone. Cet argument doit dès lors également être rejeté.

6. Entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté. Ses auteurs, qui succombent, seront condamnés conjointement et solidairement, en application des articles 87 alinéa premier LPA et 5 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (E 5 10.03) aux frais de la procédure, arrêtés en l'espèce à CHF 2'000.-.

Il n'y a pas lieu en revanche d'allouer d'indemnité de procédure à la personne morale en formation.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 29 septembre 2003 par Madame Marie et Monsieur Gérard Guisolan, M. Bernard Jullien, Mme Sonya

et Pascal Torche et Mme Renate et M. Nicolas Wildhaber contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 11 août 2003;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 2000.-;

communiqué le présent arrêt à Me Pierre Banna, avocat des recourants, à Me François Bellanger, avocat de la coopérative d'habitation Casa-Malta en formation, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère, Schucani, Mme Hurni, juges, M. Bonard, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste : le président :

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega